

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES

A los señores accionistas de:

PERSEO S.A.

A continuación, detallo mi informe de las principales actividades desarrolladas por la Compañía durante el año terminado el 31 de diciembre del 2019. Para una mayor comprensión he resumido el presente informe en las siguientes secciones:

1. Ambiente económico
2. Cumplimiento de los objetivos previstos para el presente año
3. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Accionistas
4. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el presente año, en el ámbito administrativo, laboral y legal
5. Situación financiera de la Compañía del presente año y de los resultados anuales, comparados con los del año anterior
6. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas durante el presente año
7. Recomendación a la Junta General de Accionistas respecto de las políticas y estrategias para el siguiente año
8. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la Compañía

1.- AMBIENTE ECONOMICO.

En el año 2019, la economía ecuatoriana se mantuvo estancada por los problemas estructurales que arrastra de años pasados. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, el PIB decreció el 0.08% durante el año 2019, mientras que el PIB crecerá el 0.70% para el año 2020. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional - FMI, el crecimiento del PIB estaría alrededor del 0.50% para el año 2020.

El principal problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2019 fue estimado en un monto ligeramente superior a US\$4.000 millones (aproximadamente 4.0% del PIB), el cual fue financiado con los recursos mencionados en el párrafo siguiente.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US\$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" acordada con la Banca Multilateral y del FMI. Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 5% y poseen plazos de

hasta 30 años. Durante el último trimestre del año 2019, el FMI manifestó su intención de continuar con el acuerdo alcanzado con el Gobierno del Ecuador y se mostró flexible en el cumplimiento de los compromisos previamente establecidos.

Otros aspectos relevantes de la economía ecuatoriana se muestran a continuación:

- El precio del petróleo se mantuvo por encima del presupuestado para el 2019 (precio promedio: US\$55.5 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$64 dólares por barril.
- Con fecha 2 de octubre del 2019, se emitió el Decreto Ejecutivo No.883 con el objetivo de eliminar los subsidios de la gasolina extra, ecopaís y diésel para el sector automotriz. Este Decreto Ejecutivo fue derogado poco tiempo después por presiones políticas y graves manifestaciones en contra de las medidas adoptadas. El Gobierno Nacional anunció que en el año 2020 insistirá en eliminar los subsidios a los combustibles, excepto para ciertos grupos vulnerables.
- Con fecha 31 de diciembre del 2019, se publicó en el Registro Oficial la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria que tiene como objetivo principal incrementar la recaudación tributaria para disminuir el déficit fiscal

Eventos ocurridos con posterioridad a la emisión de los estados financieros adjuntos:

Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó como pandemia a la enfermedad provocada por la propagación del virus Covid-19 (coronavirus), lo cual significa que la enfermedad se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Desde esa fecha, los gobiernos alrededor del mundo adoptaron medidas severas para contener el contagio tales como la restricción de la libre movilidad de las personas, el cierre de puertos y aeropuertos, etc., que afectan significativamente a los diferentes sectores de la economía. La Administración informa que aún no es posible establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la situación financiera y en los resultados futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

La Administración de la Compañía informa que no cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL PRESENTE AÑO

A continuación, mis comentarios sobre el cumplimiento de los objetivos planteados para el año 2019:

Objetivos cumplidos:

- La Compañía mantuvo un índice de liquidez de 6.7 que nos permitió cumplir oportunamente con los pagos con los proveedores y con las obligaciones tributarias.
- Durante el año 2019 los ingresos totales fueron de US\$356.388 que representaron el 99.3% de los ingresos presupuestados.
- Se logró reducir los gastos de la empresa, esto permitió obtener una utilidad superior al presupuesto.
- La utilidad neta alcanzada fue de US\$64.345 que representó el 26.5% de incremento de la utilidad presupuestada, a pesar de la situación económica del país logramos prácticamente cumplir con los ingresos presupuestados y superar la utilidad presupuestada.

Objetivos por alcanzar:

- Esperamos arrendar las dos oficinas que están disponible en el Condominio Demetrio Aguilera Malta de la ciudad de Guayaquil.
- Concluir la construcción e iniciar la operación en base a lo planificado, de la pequeña plaza comercial Viñedo Plaza, iniciado en diciembre de 2019 en el terreno ubicado en el sector la Morita, en la Parroquia Tumbaco, proyecto que está sustentado con el financiamiento de un crédito hipotecario otorgado por el Banco Procredit.

3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Doy fe que se dio cumplimiento a todas las disposiciones adoptadas por la Junta General de Accionistas celebradas durante el año 2019.

4.- INFORMACION SOBRE LOS HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL PRESENTE AÑO, EN EL AMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

Durante el ejercicio del año 2019 no existieron hechos extraordinarios o relevantes producidos en el ámbito administrativo, laboral y legal que pudieran afectar el normal desarrollo de las actividades de la compañía.

5.- SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA DEL PRESENTE AÑO Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL AÑO ANTERIOR

Situación financiera de la Compañía:

- Los activos totales de la Compañía ascendieron a US\$ 3,211,888 (2018: US\$2,695,903). El incremento de los activos corresponde principalmente al incremento de: las propiedades de inversión (US\$293.160), las inversiones financieras a largo plazo (US\$130.000), las inversiones financieras a corto plazo (US\$87.238) y el efectivo y equivalentes de efectivo (US\$54.664).
- Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a US\$ 864,359 (2018: 356,678). El incremento de los pasivos representa un endeudamiento de US\$510.000 a largo plazo para el desarrollo del proyecto de la plaza comercial Viñedo Plaza.
- El patrimonio total de la Compañía ascendió a US\$2,347,529 (2018: US\$2,339,225), el incremento del patrimonio corresponde al incremento de la utilidad neta del año 2019 comparada con la utilidad del año 2018.

Estado de resultados de la Compañía:

- Los ingresos por arriendos fueron de US\$330.922 (2018: US\$332.016) que representó una leve disminución del 0.4% en relación al año 2018. Los ingresos por dividendos fueron de US\$26.455 (2018: US\$18.340) que representó un incremento del 38.9%.
- Los gastos operativos fueron de US\$295.122 (2018: US\$300.760) y representó una disminución del 1.9% en relación al año 2018, fruto de mantener un buen control de gastos.
- La utilidad neta fue de US\$64.345 (2018: US\$56.041) que representó un incremento del 14.8% en relación a la utilidad del año 2018.
- Durante el año 2019 se continuo con las acciones legales de cobro (US\$9.618) al arrendatario Corporación Elite.

6.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS DURANTE EL AÑO

En relación al destino de las utilidades netas obtenidas en el año 2019, y considerando los efectos económicos que se pudiera tener como consecuencia de la emergencia sanitaria del Covid19, se recomienda a la Junta de Accionistas que se distribuya como dividendos el 50%, que corresponde a \$32.172,15, y que se paguen de la siguiente manera: \$16.086 en el mes de junio y cuotas mensual de \$8.043,07 en los meses de julio y agosto del año

2020, y que el 50% restante quede registrada en los Estados Financieros como utilidades no distribuidas.

La Junta General de Socios deberá resolver esta propuesta presentada por la Gerencia.

7.- RECOMENDACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS RESPECTO DE LAS POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE AÑO

Un detalle de las estrategias y objetivos que se esperan alcanzar durante el año 2020 se muestran a continuación:

- Estrategias para enfrentar la crisis del covid-19, y con el objetivo de mantener los ingresos que permitan mantener el equilibrio de la operación de Perseo S.A.:
 - o Renegociar con los arrendatarios el canon mensual de arriendo, al menos por los meses que dure la emergencia sanitaria.
 - o Revisar y optimizar los gastos operativos de la empresa, incluso negociar una disminución en los contratos con proveedores.

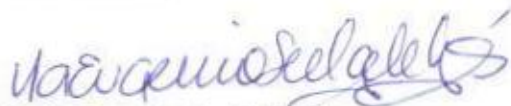
- Solicitar al Banco Procredit un diferimiento de la amortización del capital sobre el primer desembolso, mismo que está previsto hacerlo desde el mes de enero del 2021.

8.- ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR POR PARTE DE LA EMPRESA

Doy fe que se dio cumplimiento a todas las disposiciones relacionadas con el cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor. Declaro que no conozco incumplimientos de la empresa a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Quiero expresar mi agradecimiento a ustedes señores accionistas, por el constante apoyo que he recibido de su parte durante el año 2019 para alcanzar el éxito en el desarrollo de administración de la empresa que confiaron bajo mi responsabilidad.

Atentamente,



María Eugenia Seelig Velázquez
GERENTE GENERAL
PERSEO S.A.