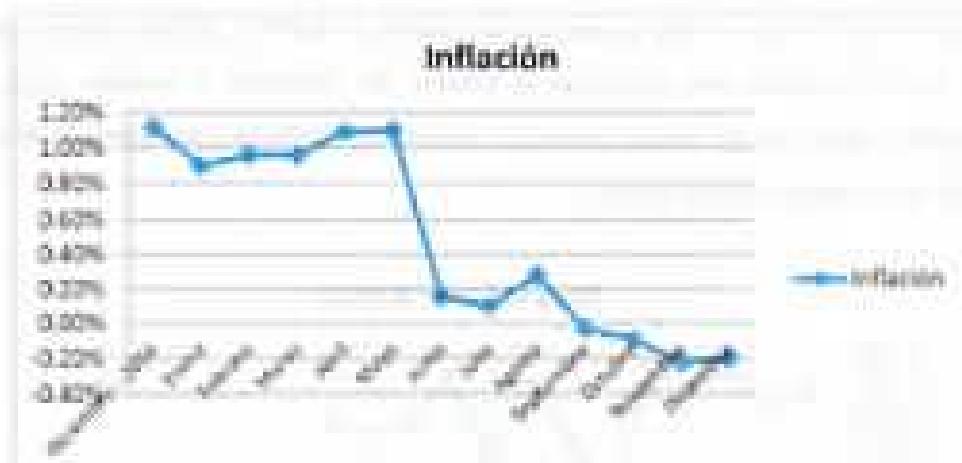


INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO 2017

En la ciudad de Quito, hoy 12 de Abril del 2018, de acuerdo a los estatutos de la empresa Zafiro S.A., como Presidente Ejecutivo, me permito informar a la Junta General de Socios el presente informe sobre los acontecimientos administrativos y financieros más importantes en relación al ejercicio económico 2017.

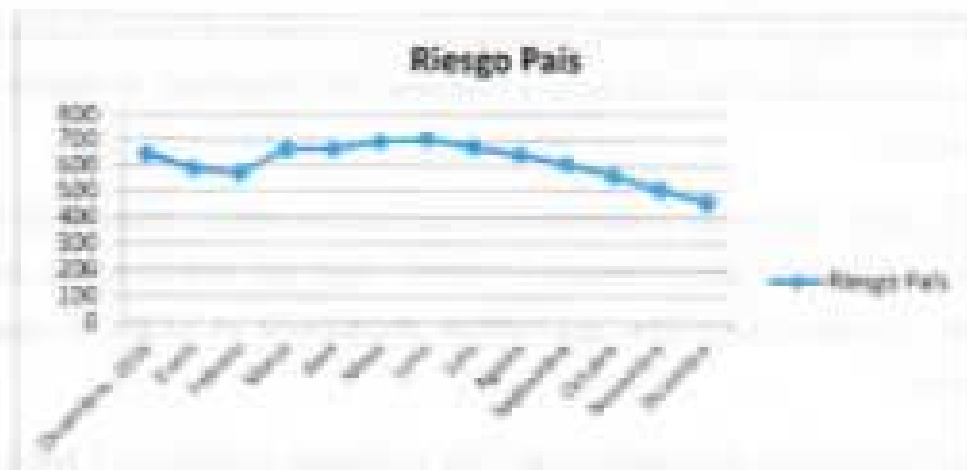
El entorno político, económico y social en el periodo 2017 se refleja a través de los índices más importantes al cierre del año, en relación a inflación, riesgo país, tasa de interés activa, pasiva, desempleo y empleo bruto, cifras que influyen directamente en el giro de negocio de la construcción.

La inflación en el periodo 2017 disminuyó de 1.12% a Diciembre de 2016 a un -0.20% en Diciembre del 2017, causando deflación a partir de septiembre del 2017. Este es un escenario sumamente favorable, ya que los precios se mantienen estables y el valor de la moneda o de los ingresos de las personas no disminuye en función de la oferta, así se crea un ambiente cómodo para los inversionistas como para los compradores no sólo en la construcción, sino en el entorno económico del país.



El Riesgo País como factor importante para la determinación de la inversión extranjera en el país, índice determinante en el negocio de la construcción para proyectos públicos y privados, en el cual se basan tanto los inversionistas privados como las instituciones financieras internacionales para la factibilidad de préstamos e inversiones a proyectos en el país. El año pasado cerró en 547, que es un valor medio alto, sin embargo, no tan difícil de manejar para algunas empresas e instituciones. El valor más alto alcanzado fue en junio del 2017 con un valor de 706, que no representa mucha diferencia con el valor a inicio de año. El cierre cuenta con un valor confiable de 435, que a pesar de

mantenerse lejos de los índices que demuestran un gran entorno para inversiones, es un valor muy considerable en función de los valores mantenidos principalmente en el año 2016.



Tasa de Interés Activa es un indicador fundamental para los créditos que tiene una gran influencia en el sector inmobiliario, en el 2017 presentando variaciones interesantes, favorables para el negocio inmobiliario, con disminuciones desde un 8.10% en Diciembre 2016 a un 7.83% en Diciembre 2017. Este cambio se debe a los diferentes productos presentados en el mercado financiero, con planes a menores tasas, incluyendo el producto VIP impulsado por el Gobierno, que se maneja con un 5% de entrada y una tasa de interés de 4.87% a 20 años plazo, a estos se han sumado otros productos para incentivar la compra de inmuebles y también para impulsar la construcción y desarrollo de nuevos proyectos, ampliando la oferta y aumentando el empleo, y el desarrollo de la construcción en el país.



Tasa de Interés Pasiva, como un indicador importante para las inversiones pasivas, se ha determinado una baja mínima, ya que el año pasado en Diciembre este indicador cayó en 5.12% y bajó a 4.55% en Diciembre de 2017. A pesar de que la tasa disminuyó, esta refleja un entorno favorable para la economía, ya que demuestra que hay salud en la banca. Este indicador se muestra

estable, los valores bajos siempre van a favorecer a inversiones activas o rendimientos en otros giro de negocio como la misma construcción y los bienes inmuebles que como inversión generan rentabilidad mayor a la de una inversión pasiva.



El desempleo y el empleo bruto son factores de mucha importancia en el giro de la construcción, en especial el negocio inmobiliario, donde las clientas hacen inversiones a largo plazo y requieren de estabilidad en ingresos.

El desempleo en Diciembre de 2016 da inicio en 5.20% y cierra en el 2017 con 4.60%, con puntos intermedios incluso menores durante el 2017. El desempleo ha disminuido, lo que supone un aumento en el empleo, lo que genera una población productiva con posibilidades adquisitivas para dinamizar la economía.



El empleo bruto, hace referencia al trabajo que cumple todas las condiciones mínimas establecidas por la ley al trabajo a tiempo completo. En diciembre 2016 cierra el año con 53.80% y sube el empleo a un 54.60% a diciembre 2017, la mejor época se presenta con el 55.00% en septiembre, esto refleja una mejora en el entorno económico, que crea más posibilidades de empleo para los

- ciudadanos, favoreciendo a la estabilidad del trabajador, sus ingresos y por lo tanto su proyección de consumo.



- Se continúa con el proyecto La Fibra del Lago, a pesar de las dificultades, este año mantiene un flujo pequeño pero constante para proyectar la finalización del proyecto y su culminación en ventas en el 2018. El año cierra con 7 de 14 casas vendidas, lo que permite contar con liquidez.

- Se han tomado medidas correctivas y preventivas en el cronograma de obra para optimizar recursos y avanzar en el proyecto con los fondos que recibimos.

- Debido a los años difíciles por los cuales ha pasado la economía del país y las complicaciones de la empresa, no se ha logrado desarrollar nuevos proyectos, ni potenciar las diferentes líneas de negocio que tiene la empresa. Ahora con los resultados macroeconómicos que muestran una mejora, se ha planteado la posibilidad de crear nuevos desarrollos y potenciar las otras áreas de la empresa para potenciar sus resultados.

- Por ahora todavía existe una deficiencia en el desarrollo de diseño interior, planificación y comercialización, que con un mercado que todavía sigue en crisis, se restringe el uso de estos servicios considerados como lujo.

- Se han realizado varias ofertas en cuanto a Planificación y Dirección de proyecto, en proyectos que presentaban ciertas deficiencias en su desarrollo, sin embargo, no prosperaron las conversaciones por el costo elevado que significa el poner en marcha a un proyecto inicialmente mal concebido.

- En lo que respecta al desarrollo y promoción de proyectos, se han realizado varios estudios de mercado de sectores, análisis de absorción de vivienda, se han planteado proyectos de prefactibilidad en terrenos de terceros, se han desarrollado métodos para buscar inversión de terceros y poder comenzar con el desarrollo de nuevas propuestas.

Para el siguiente periodo está prevista estudios para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en terrenos particulares con asociación o fideicomiso, la búsqueda de inversionistas nacionales e internacionales para desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluyan la compra de terrenos, apalancándonos en instituciones que ayuden a la promoción del desarrollo de proyectos. Con esto se prevé el inicio de 2 nuevos proyecto inmobiliarios, donde incluyamos los servicios de Diseño & Arquitectura, Planificación, Construcción y Dirección de Proyectos.

Se ha determinado un valor de USD 80.000 aportado por los Socios, se asigna como capital, para lo cual se ha establecido colocarlo como Capital para futura Capitalización, así durante el siguiente periodo cumplir con el debido proceso de acuerdo al marco legal.

Los resultados del ejercicio 2017 son positivos, generando una utilidad neta de USD 553.12, los cuales, como Representante Legal de la empresa sugiero, se maneje el valor obligatorio de Reserva legal del 10%, que equivale a USD553.12, y el saldo (USD 478.91) se reserve como aporte para futura capitalización.

El resultado del ejercicio lo obtenemos al calcular la utilidad bruta de USD 860.13. De esta obtenemos la utilidad correspondiente a trabajadores que equivale a USD 129.02. Los gastos no deducibles suman USD 173.38. La utilidad gravable USD 904.49, genera un impuesto a la Renta Causado de USD 226.12. Existen Retenciones en la Fuente del periodo y Crédito Tributario de periodos anteriores; el valor de Retenciones en la Fuente es por USD 555.93, el crédito tributario de periodos anteriores es de USD 930.05, generando un crédito tributario total en el periodo de USD 1,485.98. Debido al crédito tributario, el valor a pagar de impuesto a la Renta es de USD 00.00, dejando un crédito tributario para el próximo periodo de USD 1,256.86. La utilidad neta equivale a USD 860.13 de utilidad bruta, menos las utilidades a trabajadores y menos el impuesto a la renta, da un resultado del ejercicio de USD 514.99., a esto restamos la reserva Legal de USD 53.21, da un total en dividendos de USD 461.78. Valor que coincide con el Balance General y el Estado de Resultados del ejercicio 2017; la "utilidad" real equivale a utilidad bruta por USD 860.13.

Atentamente,


Julián Escobar Hidrobo
Presidente Ejecutivo
ZAFIRO S.A.