

**INFORME DE LOS SEÑORES JORGE PAEZ JARAMILLO, PRESIDENTE EJECUTIVO Y
JORGE PAEZ ANDRADE, GERENTE GENERAL DE AUTOLANDIA S.A. A LA JUNTA
GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL
AÑO 2010**

MARTES 29 DE MARZO DEL 2011

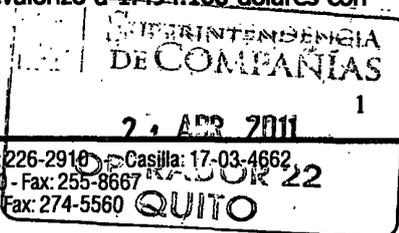
Distinguidos Accionistas:

La compañía AUTOLANDIA S.A., fundada el año 1973 con un capital de 80 mil dólares funcionó en los primeros años en locales arrendados, con el pasar de los años y de un crecimiento bastante sostenido la compañía decidió adquirir terrenos propios; en ellos construir sus edificios y tener las facilidades necesarias para la venta de vehículos, repuestos y talleres de servicios.

El primer terreno adquirido está ubicado en la ciudad de Santo Domingo y Autolandia lo compró en sucesos en un valor que luego de la dolarización y de las depreciaciones correspondientes hoy en día se redujo a la suma de 97.104 dólares, la construcción está valorada en 482.399 dólares, lo que nos da un costo patrimonial de 579.503 dólares; con la implementación de las NIIF ordenada por el gobierno nacional para el 2011, esta propiedad por ser el activo más antiguo adquirido tuvo un aumento patrimonial bastante significativo, el avalúo estimado por los expertos es de 2.571.787 dólares que deducidos los valores en libros su incremento es de 2.184.103 dólares.

En el año 2003, la compañía compró el terreno esquinero de la Av. Mariana de Jesús y América de una extensión de 7.000 metros cuadrados, el valor de este terreno en libros es de 1.544.480 dólares y las edificaciones 1.413.998 dólares lo que nos da un total de 2.958.478 dólares, los peritos revaluaron en 91.958.05 dólares al edificio y al terreno en 2.679.098.67 dólares, lo que nos proporciona un incremento patrimonial de 2.771.056 dólares, o sea que el terreno y edificio tienen un avalúo de 5.729.535 dólares.

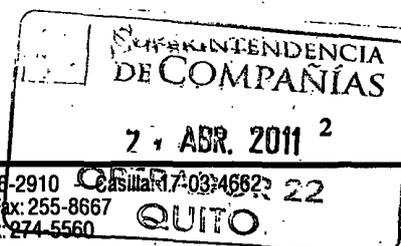
Con respecto al valor del terreno y al edificio de la avenida 6 de diciembre y Pedro Ponce Carrasco, por ser las adquisiciones más recientes, su revalorización no fue muy substancial, el terreno se lo compró en 910 mil dólares y en la edificación se invirtió 1.119.838 dólares, dándonos un total de 2.029.838 dólares, al terreno se lo revalorizó a 1.494.166 dólares con



un incremento de 584.166 dólares y en el edificio consideraron una desvalorización de 42.915 dólares, dándonos un avalúo de 1.077.620 dólares y una revalorización total, descontada la depreciación del edificio, de 541.948 dólares. Ver cuadro.

PREDIOS	VALOR AVALUO PERITOS MARZO 2010	VALOR LIBROS CONTABILIDAD 31 DE DICIEMBRE 2010	DIFERENCIA
TERRENO MARIANA DE JESUS	\$ 4.223.578.67	\$ 1.544.480.00	\$ 2.679.098.67
CONSTRUCCIONES	\$ 1.505.956.99	\$ 1.413.998.03	\$ 91.958.06*
TOTAL	\$ 5.729.535.66	\$ 2.958.478.93	\$ 2.771.056.73
TERRENO 6 DE DICIEMBRE	\$ 1.494.166.85	\$ 910.000.00	\$ 584.166.85
CONSTRUCCIONES	\$ 1.077.620.90	\$ 1.119.838.85	\$ -42.217.95
TOTAL	\$ 2.571.787.75	\$ 2.029.838.85	\$ 541.948.90
TERRENO STO DGO TSACHILAS	\$ 2.310.847.92	\$ 97.104.00	\$ 2.213.743.92
CONSTRUCCIONES	\$ 452.758.69	\$ 482.399.31	\$ -29.640.62
TOTAL	\$ 2.763.606.61	\$ 579.399.01	\$ 2.184.103.20
TOTAL VARIACIONES PREDIOS	\$ 11.064.930.02	\$ 5.567.821.09	\$ 5.497.108.93*

El incremento total del patrimonio de Autolandia debido a la implementación de las normas de contabilidad NIFF es de 5.497.108 dólares, cantidad que a nuestro criterio es bastante real porque de los tres edificios solo se revalorizó el de la Mariana de Jesús y América en 91.958.06 dólares y los otros dos se desvalorizaron en 71.868.57 dólares, o sea que la revalorización total de los tres edificios fue de 20.099.49 dólares, los otros bienes de la compañía como: vehículos, muebles, equipos de computación etc., por no ser relevantes no se revalorizaron; esta explicación la hacemos porque en el punto 5 de la convocatoria a esta junta, tenemos que conocer y ratificar la aprobación de las conciliaciones del patrimonio neto bajo las Normas Internacionales de Información Financieras(NIIF).



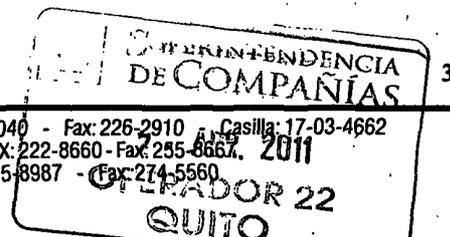
De lo que podemos concluir al respecto, es que la compañía Autolandia que hoy en día tiene un patrimonio total incluido las utilidades del 2010, de 8.814.307.66 dólares; con la implementación de las NIFF el patrimonio total al 1 de enero del 2011 superará los 14 millones de dólares, cantidad que ni nosotros mismo creemos haya crecido en esa proporción, y, de la incipiente compañía que tuvimos hace 38 años, Autolandia hoy es de las pocas empresas que ha superado los 25 años de existencia y que permanecerá hasta la tercera generación con éxito, no solo debido a los sólidos activos que posee ubicados en lugares estratégicos de las ciudades de Quito y Santo Domingo sino también a los cambios positivos que hemos realizado en estos años.

Pasamos a informar lo que significará para nuestra empresa este incremento del patrimonio a base de sincerar la contabilidad que es lo que pretenden las normas de contabilidad NIFF.

Las utilidades del ejercicio económico del año 2010, son 946.398 dólares; con un patrimonio de 7.867.918.70 dólares, incluidos el capital social, las reservas de capital y facultativas nos dan como resultado el 12% en relación a este patrimonio; si el gobierno nacional impone que se implementen las normas NIFF y se hagan los balances en relación al nuevo patrimonio de la compañía los márgenes de rentabilidad rebajarán sustancialmente. Nos han informado que por conveniencia para el SRI, porque muchas empresas no obtendrán utilidades, no se implementarán estas normas y los balances serán solo informativos, pero los bancos nacionales y extranjeros tomarán en cuenta para sus operaciones y líneas de crédito los valores reales del patrimonio de las empresas.

El haber conseguido un resultado del 12% en relación al patrimonio y haber adquirido a través de los años excelentes activos, nos satisface plenamente.

Nuestra compañía que en años anteriores obtenía utilidades por la venta de vehículos, hoy en día por los bajos márgenes de comercialización que nos concede la fábrica y los altos descuentos otorgados por los otros distribuidores de la marca, a los que muchas veces nos tenemos que igualar, han afectado los resultados de la empresa y no hemos logrado nuestras expectativas. Por esta razón decidimos transformar a nuestra compañía y dedicar una gran parte de su patrimonio a financiamiento de ventas; si ustedes analizan el balance, entre documentos y cuentas por cobrar, Autolandia tiene una cartera de alrededor de 8 millones 450 mil dólares deducidos los 340.213 dólares de reservas para incobrables; en este año 2011 nos proponemos aumentar la cartera a 10 millones de dólares.



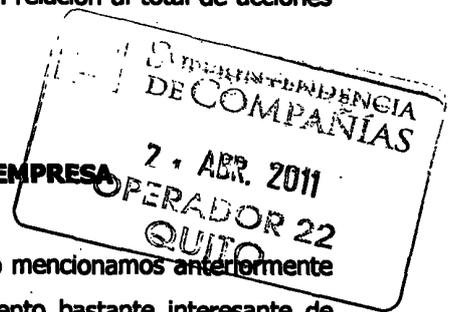
Esta aclaración la hacemos porque casi todos los años hemos entregado dividendos de utilidades equivalentes al 5% del patrimonio de la empresa y el año 2007 repartimos el 9%. El directorio aceptó nuestra propuesta de no repartir utilidades y de que todos los beneficios se trasladen a reservas facultativas, así dependeremos menos de los préstamos a los bancos y el consecuente pago de intereses y podremos alcanzar el objetivo propuesto de mantener 10 millones de dólares en cartera, divididos en 5 millones con recursos propios y 5 millones con préstamos bancarios, de esta manera dar continuidad al deseo de esta presidencia.

Esta petición de no repartir utilidades a los señores accionistas que la hacemos conjuntamente con el directorio, se debe a que las empresas automotrices más rentables en el Ecuador tales como Teojama Comercial, Mavesa y Casa Baca han dedicado la mayor parte de su patrimonio al crédito directo; las compañías que no han implementado su propia cartera no obtendrán resultados positivos interesantes sobre todo en este año 2011, porque el anticipo del impuesto a la renta que se pagará oscila entre el 0, 9% y 1% sobre las ventas y está en relación al patrimonio total, al total de costos y gastos, al activo total menos la cartera de clientes, y al total de ingresos grabables menos las retenciones en la fuente, y no en relación a las utilidades obtenidas como era en años anteriores, y si el impuesto causado en el ejercicio es menor que el anticipo, pagarán el valor mayor, por esta razón señores accionistas esperamos que comprendan nuestro propósito, acepten la petición y la aprueben.

También queremos indicarles, que como no vamos a realizar reparto de utilidades, pedimos nos autoricen la recompra de acciones de propia emisión de la compañía a los señores accionistas que manifiesten la necesidad de recibir utilidades, el monto de la recompra de acciones será hasta de 40 mil dólares y no superará el 5% en relación al total de acciones que posean en la empresa.

ANALISIS DE LAS UTILIDADES DE LA EMPRESA

Las utilidades del año 2010 fueron de 946.388 dólares y como mencionamos anteriormente representan el 12% con relación al Patrimonio, este crecimiento bastante interesante de 282.414 dólares con respecto al año 2009 equivale al 42% y al 40% en relación a las del año 2008 que fueron de 675.840 dólares.



VENTAS DE VEHICULOS

En el año 2010, alcanzamos a vender el mayor número de unidades de nuestra historia, 2.013 vehículos con un incremento del 30% respecto al año 2009, debemos destacar que fue un año que no solo aumentamos el número de unidades vendidas sino que estas ventas fueron realizadas apropiadamente a esto se debe el incremento de las utilidades en el 42%, además, obtuvimos un mayor porcentaje de crecimiento que la marca en relación al año 2009, esta explicación la damos por cuanto existen concesionarios que solo venden número de unidades pero no ganan dinero.

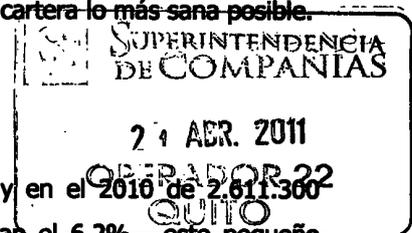
En los próximos años Autolandia venderá menos unidades que el año 2010, por cuanto el gobierno nacional decretó la prohibición de importar el 20% de productos extranjeros y el 5% de CKD para los productos nacionales, esto significa que en este año venderemos entre el 5 y el 7% menos vehículos con relación al año anterior, con ventaja en estos primeros meses del año las ventas han mejorado comparadas con las del mismo período del año 2010.

Cabe mencionar, que por primera vez en el Ecuador han aumentado en forma excesiva las ventas al contado las mismas que exigen mayores descuentos y producen la disminución en las utilidades, por lo que tendremos que hacer lo posible para aumentar las ventas con crédito directo, en las cuales ganamos un módico porcentaje en el margen de precios del vehículo y el otro porcentaje por los intereses del crédito concedido, ganancia que en todo caso es mayor al que percibimos cuando el vehículo es vendido con financiamiento de bancos ó financieras.

Por todo lo anteriormente explicado, es nuestro afán incrementar la cartera a 10 millones de dólares y mantener un porcentaje mayor al 50% de las ventas, nos proponemos además, vender los vehículos en una forma exigente con un porcentaje del 40% de entrada y el saldo hasta 24 meses, con pequeñas excepciones y así conservar una ~~cartera lo más sana posible.~~

VENTA DE REPUESTOS

La venta de repuestos en el 2009 fue de 2.457.110 dólares y en el 2010 de 2.611.360 dólares con un crecimiento de 154.110 dólares que representan el 6.2%, este pequeño incremento se debe, entre otras razones, a que en años anteriores el taller Cartec nos



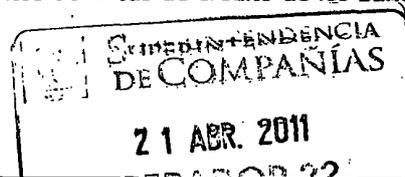
compraba un promedio mensual de 30 mil dólares en repuestos, en vista de que para cobrarles un saldo de 20 mil dólares tuvimos que enviar el caso al abogado y demandar el pago, resolvimos suprimirles las ventas, recién en este mes nos han firmado tres cheques post datados sin intereses para cubrir esta deuda. En resumen y simplificando esta información, debo manifestar que de los 2.611.000 dólares un alto porcentaje han sido ventas realizadas al por menor o como se dice por mostrador y muy pocas a clientes al por mayor que nos pagan puntualmente, ya que como resultado de la competencia desleal de los otros concesionarios de la marca, muchos de nuestros clientes nos exigen descuentos que rebasan el margen de utilidad y que no podemos concederles ya que este negocio es cada vez menos rentable.

Por otro lado, debemos indicarles que nuestros talleres Servimotor y Reparcar, hoy en día están manejados por el ingeniero Alfredo Zea como gerente general, quien ha demostrado ser un eficiente trabajador y sobre todo honrado, y los balances generales y de resultados presentados son verdaderos, además se ha implementado un sistema de contabilidad bastante bueno y esperamos que en los próximos años los talleres dejen de ser una carga y sean rentables.

UTILIDADES DE LA EMPRESA

Las utilidades netas obtenidas como ya dijimos fueron de 946.388.96 dólares, cantidad muy apreciable hoy en día sobre todo porque la familia Eljuri que tiene la distribución de la mayoría de marcas del mundo a excepción de cinco, se ha propuesto, no se cuales sean las razones, incrementar sus ventas sin importarles los resultados que obtengan, afectando al mercado y deteriorando las posibles utilidades que los distribuidores tratamos de conseguir.

En conclusión y reiterando una vez más, debo destacar que Autolandia con la compra de los terrenos y la construcción de los edificios, el próximo año con la implementación de las NIFF sus activos crecerán en 5.500.000 dólares y con esto quiero retractar las críticas de muchos accionistas que se opusieron a estas inversiones argumentando que estábamos desvirtuando el negocio automotriz, y que lo más conveniente era seguir arrendando locales como en nuestros inicios; el tiempo nos ha dado la razón y nos enorgullecemos de haber tomado decisiones y seguido políticas propias, lo que nos ha dado prestigio y solvencia como empresa, porque hoy en día tenemos ofrecimientos de líneas de crédito de los bancos hasta

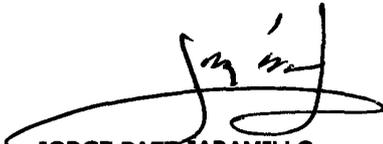


6

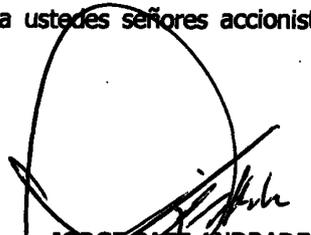
por un monto de 8 millones de dólares sin otra garantía especial que nuestros propios activos.

Conforme a la sugerencia del directorio reiteramos nuestra propuesta de que las utilidades obtenidas en el año 2010 sean destinadas a reservas facultativas y que además nos faculten como lo expresamos en párrafos anteriores sobre la recompra de acciones en una cantidad no superior a 40 mil dólares.

Para terminar quienes suscribimos el presente informe, queremos agradecer a nuestros leales empleados, a los señores miembros del directorio, por el compromiso y apoyo en la obtención de los resultados positivos de este año y a ustedes señores accionistas por la confianza depositada en nuestra administración.


JORGE PAEZ JARAMILLO
PRESIDENTE EJECUTIVO

ATENTAMENTE


JORGE PAEZ ANDRADE
GERENTE GENERAL

INTERINDEPENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
21 ABR. 2011
OPERADOR 22
QUITO