

**INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA
JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE
BIENES RAICES DE LA SIERRA "PUNTOSIERRA S.A."**

Marzo, 2017

Señores Accionistas:

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías y de los Estatutos vigentes de Bienes Raíces de la Sierra "PUNTOSIERRA S.A.", presentamos este informe relacionado con las actividades y resultados de la empresa ocurridos en el periodo económico del año 2016.

LA COMPAÑÍA

Durante el año 2016, no se presentaron sucesos relevantes que afecten el normal desenvolvimiento de la compañía, cumpliendo su objeto social que de acuerdo a sus Estatutos es el "Arrendamiento de Bienes Inmuebles para locales comerciales".

Los activos e inversiones que maneja la compañía al término del ejercicio fiscal 2016 son:

DISPONIBLE- INVERSIONES - CUENTAS POR COBRAR

La compañía al cierre del año 2016, registra un disponible de \$ 91.388,40 (\$ 52.013,43 en el 2015); el incremento en la cuenta caja-bancos, corresponde a que parte del préstamo realizado al Banco Bolivariano los últimos meses de año todavía permanecía en caja.

Cuentas por Cobrar clientes servicios a finales del año 2016 presenta un saldo de \$ 5.291,00 (\$ 5.736,00 en el 2015); en el 2016 en cuentas por cobrar a terceros se presenta un saldo de \$ 965,99, de los cuales \$ 765,99 corresponde a un reclamo por pago indebido al SRL. Otras cuentas por Cobrar compañías relacionadas no presentan saldo a finales del 2016.

En otros Activos Corrientes al 31 de diciembre del 2016 se mantiene el saldo de US\$ 330.000,00, el mismo que no ha tenido variación durante los últimos años.

INVERSIONES

HIDROTAMBO

A la presente fecha la inversión de esta compañía se mantiene en \$ 1.757.948,57, de los cuales \$ 517.000,00 corresponde a Capital Suscrito y Pagado, y \$ 1.240.948,57 corresponde a aporte para futura capitalización.

Sobre esta inversión en el PROYECTO HIDROTAMBO podemos mencionar 4 eventos importantes:

a) El 19 de Febrero del 2016 el CENACE Centro Nacional de Control de Energía, nos declararon en Operación Experimental.

b) El 1 de Marzo del 2016, declararon en Operación Comercial a HIDROTAMBO la misma que empieza a facturar desde Febrero a Noviembre del 2016 a un promedio mensual de 3.406 MW, dando un total de ventas de \$ 2.441.972.70 valores que cubre los gastos operacionales de estos meses y el pago a proveedores, parte de este ingreso se transfiere al Fideicomiso para que baje los Pasivos Financieros.

c) El 7 de Marzo del 2016 se empieza los trámites ante el Ministerio de Energía y Arcocel para el cambio del Título Habilitante a nombre del beneficiario FIDEICOMISO MERCANTIL ADMINISTRACION HIDROTAMBO

d) Con fecha 10 de Marzo del 2017 se obtiene la aprobación del Título Habilitante para que empiece a facturar el Fideicomiso desde el mes de Diciembre.

LLANTASIERRA.-

A la fecha, la inversión en Llantasiaerra se mantiene en \$ 1'123.852,28. Durante el año 2016 el desarrollo de Llantasiaerra fue poco satisfactorio, como consecuencia de las inversiones que se realizaron para poner en marcha el proyecto de la línea de repuestos alternos con General Motors, así como también por las condiciones generales de la economía del país y del mercado en general. Al cierre del año 2016 Llantasiaerra presenta una pérdida de \$ 387.227,81 (Llantasiaerra al igual que el resto de empresas del grupo se acogió a la decisión de reclasificar el Anticipo al Impuesto a la Renta a una Cuenta por Cobrar al SRI); sin embargo superados los mayores inconvenientes, con un proyecto ya en marcha, con una reestructuración de pasivos con el Banco Pichincha a 18 meses plazo y con el Banco Internacional a 36 meses plazo, actualmente Llantasiaerra tiene mayor fluidez en su capital de trabajo, lo que no solo le está permitiendo cancelar oportunamente todas sus obligaciones tanto bancarias como con

proveedores, sino que también para cumplir con los niveles de importación necesarios manteniendo abastecidas sus bodegas de una manera adecuada y así atender la demanda del mercado, cosa que no sucedió en el 2016 en donde se experimentó falta de inventario y que a la final también le afectó comercialmente. Por otro lado en los primeros meses del 2017 ya se ha experimentado una recuperación económica debido en parte a que se hicieron ajustes importantes como la reducción de estructura de personal, la salida paulatina de los inventarios que mantenía en las bodegas de Panatlantic, disminución de la cantidad de despachos a través de Servientrega hacia clientes en todo el país utilizando de mejor manera sus recursos, así como también la eliminación de la asesoría comercial del Sr. Luis Merlo, entre otras cosas, que le ha permitido llegar al punto de equilibrio en la línea de Repuestos. Una vez estabilizado el flujo de caja se procederá a pre cancelar obligaciones bancarias con la finalidad de bajar así los gastos financieros que actualmente se están generando. Es de esperarse que para el año 2017 las condiciones sean diferentes y la empresa genere utilidades tal como lo ha venido haciendo durante toda su existencia legal.

Cumpliendo con la resolución emitida en la Junta General Extraordinaria del 15 de septiembre del año 2015, en la que se reconsidera el monto de utilidades a distribuir, Lantasierra entregó en el año 2016 a Puntosierra producto de su gestión del año 2014, el valor de \$ 60.000,00, llegando así a un total de \$ 190.000,00 pagados por concepto de dividendos del año 2014.

ACTIVOS FIJOS

En bienes muebles e inmuebles la empresa registra \$ 5'848.654,83 dólares, (\$ 5.886.487,94 en el 2015) no habiendo cambios ni en el número ni en las propiedades inmobiliarias de la empresa a diciembre del 2016. La disminución que se registra respecto al año anterior se justifica por efecto de la depreciación del presente año.

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

Activos.- La compañía cuenta con \$ 9.158.101,07 en activos (\$ 9.156.038,22 dólares en el 2015)

Pasivos.- El total de pasivos es de \$ 1.343.871,48 (\$ 1.505.384,88 en el año 2015). Los pasivos que se registran son: \$ 7.817,78 en cuenta por pagar al Servicio de Rentas Internas, de los cuales, \$ 5.507,00 corresponden al Impuesto a la Renta Anual y \$ 2.310,78 por concepto de Impuestos Mensuales. Por concepto de Préstamos bancarios a corto plazo se registra \$ 91.666,63 adeudados al Banco Bolivariano. En otras cuentas por Cobrar se registra \$ 297.000,00 adeudados al Sr. Eduardo Speck.

Por recomendación de nuestra firma Auditora BDO, en año 2015 fue necesaria la reclasificación de los Aportes para Futura Capitalización de \$ 844.889,36 a una cuenta por Pagar por concepto de compra de Activos Fijos, la misma que está generando intereses pagaderos a Automotores de La Sierra a una tasa del 8%, la segunda liquidación de los intereses se pagó en el mes de diciembre 2016 por el monto de \$ 71.513,80.

En el pasivo a largo plazo, se registra el valor de \$ 102.497,71 el mismo que se descompone de la siguiente manera: \$ 91.666,71 que corresponde a la porción a largo plazo del préstamo del Banco Bolivariano; y \$ 10.831,00 a Impuestos Diferidos.

Patrimonio.- El patrimonio de la empresa es de \$ 7.814.229,59 (\$ 7.650.653,34 en el 2015)

Ingresos y Egresos.- La compañía en el ejercicio 2016 generó ingresos operacionales por \$ 315.600,00 (\$ 334.580,00 en el 2015) producto de los arriendos, la disminución de los ingresos respecto al año 2016 se presenta debido a que con la finalidad de apoyar a las empresas del grupo en la reducción de gastos, Puntosierra, decidió en los últimos meses del año bajar el monto de los arriendos, los mismos que se mantendrán durante el 2017. Por concepto de utilidad en la venta de activos se registra el valor de \$ 3.205,26. Los Dividendos pagados por Llantasierra S.A. en el 2016, cumpliendo la Resolución de Junta General del 15 de septiembre del 2015 en la que se reconsidera el monto a pagar correspondientes a los resultados del año 2014, fueron de \$ 60.000,00 adicionales a los \$ 130.000,00 ya recibidos en el 2015.

Los gastos operacionales ascienden a \$ 87.695,09 (\$ 100.427,22 dólares en el 2015), los gastos son por depreciaciones, seguros, mantenimiento edificios, servicios básicos, impuestos fiscales y municipales, honorarios, contribución Superintendencia de Compañías y otros gastos menores.

En la cuenta de "Egresos no operacionales" la cifra alcanzó la suma de \$ 95.658,81(US\$ 117.280,45 en el 2015), en la que se registran los intereses pagados al Banco Bolivariano por los préstamos otorgados por \$ 22.934,60. Al igual que en el 2015, en el 2016 se pagó por concepto de gastos financieros \$ 71.513,80 correspondiente a los intereses por la compra del Edificio de Riobamba.

La Utilidad operativa neta del periodo asciende a la suma de \$ 195.451,37 (\$ 254.973,27 en 2015); de este valor por el 22% de impuesto a la renta es de \$ 31.875,12. La utilidad del año corriente después del impuesto a la renta es de \$ 163.576,25, la reserva legal sería de \$ 16.357,63, quedando a disposición de los señores accionistas el valor de \$ 147.218,62.

En vista de lo expuesto, y para cumplir con lo que establece la Superintendencia de Compañías, nos permitimos informales lo siguiente:

1.- Se dio cumplimiento a todas las disposiciones de la Junta General de Accionistas.

2.- No se registró ningún acontecimiento extraordinario durante el periodo económico 2016.

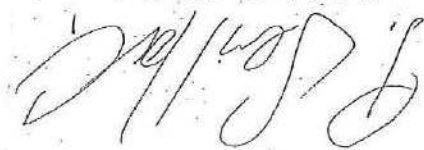
3.- Al disponer de una utilidad neta a disposición de los accionistas por \$ 163.576,25 se sugiere realizar la provisión del 10% de Reserva Legal por un valor de \$ 16.357,63 y el saldo de \$ 147.218,62 se recomienda enviar a la cuenta Reserva Facultativa.

Para terminar agradecemos a los Accionistas, por el apoyo brindado durante la gestión en este año.

BIENES RAICES DE LA SIERRA "PUNTOSIERRA S.A."

Patricio Sevilla Cobo

Presidente



José Luis Sevilla G

Gerente General

