

FLORÍCOLA LA ROSALEDA
FLOROSAL S. A.
INFORME ANUAL DE GERENCIA
PERÍODO: ENERO 1 A DICIEMBRE 31 2018

FLORÍCOLA LA ROSALBA S.A. FLOROSAL
INFORME ANUAL DE GERENCIA
PERÍODO: ENERO 1 A DICIEMBRE 31 2018

Señores Accionistas:

Pongo a consideración de Ustedes el Informe de la gestión que corresponde al ejercicio económico del año de 2018.

A.) ASPECTOS GENERALES

1. En abril del año 2018 se firmó un contrato de préstamo con LAAD de las Américas por \$1.200.000,00, los accionistas aprobaron este crédito para la compra de un terreno en Joseguno Bajo, Barrio la Concepción, cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi, el crédito fue registrado en el Banco Central con fecha 7-05-2018.

Para garantizar este crédito se constituye un Fideicomiso: FIDELICOMISO DE GARANTIA ROSALBA – LAAD, el beneficiario acreedor de este Fideicomiso es LAAD de las Américas.

La compañía como constituyente en el Fideicomiso Mercantil transfiere a LAAD de las Américas el patrimonio autónomo del inmueble ubicado en el Km 3 ½ de la Panamericana Norte, Parroquia Mulaló, Barrio Saquinatalag, cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi, La transferencia del inmueble mencionado comprende todos los usos, costumbres y servidumbres que les son anexos, así como todas las construcciones, edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al inmueble den el futuro.

2. Con fecha 22 de mayo se registra en la Notaría Tercera del Cantón Latacunga la compra de un terreno a Agrícola San Fulgencio Agrícola Cia. Ltda, en Josegunango, barrio la Concepción, cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi. El terreno tiene un área de 199.800 m2 aproximadamente, pero según el Sistema Nacional de Información de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica, actualizado en el catastro municipal tiene la superficie actual de veinte hectáreas mil ochocientos ochenta y uno punto noventa y seis metros cuadrados es decir 201.881,96 m2.

3. Los accionistas en Junta General Extraordinaria y Universal aprueban que los Accionistas: Fernando Pallares Troya, Luis José Rafael Pallares Troya y Alfredo Pallares Troya realicen un préstamo a la empresa por el valor de \$430.000,00, (cuatrocientos treinta mil dólares americanos), cada uno. Con fecha 21 de mayo los tres accionistas depositan en la cuenta de la empresa en el Banco Pichincha el valor acordado según contratos firmados entre las partes.

Este préstamo que en su totalidad asciende a \$1.290.000,00 será invertido en la construcción de invernaderos, post cosecha, cuartos fríos, canales entre otras construcciones menores y adecuaciones en el terreno comprada en Josegunango.

4. Con fecha 23 de julio se compra un terreno vecino al terreno comprado a Agrícola Cia Ltda, este terreno tiene una superficie de 27.304,37 m2 al Señor Fidel Estrín Calvopiña Taipicaña. La decisión de la Gerencia General para la compra de este terreno es por la necesidad de facilitar el ingreso a la nueva finca de la empresa y sobre todo para instalar una nueva poscosecha que cumpla con requerimientos modernos, planificada para preparar la flor de las fincas y en pico de producción.

5. El 16 de Noviembre de 2018 se firma un contrato de compra venta con la empresa GREEN CONTROL Cia. Ltda, el objeto del contrato es una Cámara de Fumigación Móvil, el precio pactado es de \$237.000,00, la entrega de la cámara es de 30 días laborables contados a partir del 17 de noviembre de 2018. Cabe indicar que a la fecha de este informe no se ha recibido la cámara de Fumigación Móvil.

6. En diciembre de 2018 se celebra un contrato de Hipoteca Abierta con el Banco de la Producción, la hipoteca es sobre el terreno comprado a Agrifut Cia. Ltda., ubicado en Joseguango, Barrio La Concepción, cantón Latacunga, provincia del Cotopaxi.

Esta hipoteca se da para garantizar todas las obligaciones individuales o conjuntas que se celebre con el Banco.

Al 31 de diciembre la empresa tiene contratada una obligación por el valor de \$237,000.00, (doscientos treinta y siete mil dólares americanos).

7. En el año 2018 la empresa participo en varias ferias como son: la feria de Quito, China, Rusia y Holanda, en estas ferias se promociona nuestra flor, se hizo contactos con nuevos clientes y se aprovechó para afianzar las relaciones comerciales con los clientes ya existentes.

8. Al terminar el año 2017 la empresa tenía sembrado 149,238.35 m2 y productos 133,694.17 m2; en el año 2018 a diciembre los m2 sembrados corresponden a 227,714.54 y productos 166,549.88, teniendo un crecimiento en área sembrada de 52.58%, cabe indicar que la finca Joseguango aún no está operando con toda su capacidad.

9. En la finca de Joseguango se instaló un sistema automatizado de riego importado desde Holanda y se pago con fondos propios de la empresa.

10. En el acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Floricola La Rosaleda SA, se resolvió disminuir el capital en \$400,000.00, esta disminución se hizo efectiva el 21 de febrero de 2018 mediante resolución de la Superintendencia de Compañías nro. SCVS-IRA-2018-00001669, e inscrita en el Registro Mercantil nro 0135 constante a folios 289 a 293 el 15 de marzo del año 2018.

B) CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y EL DIRECTORIO.

Con fecha 02 de enero de 2018 se realizó una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la cual se trata los siguientes puntos del orden del día: 1) Conocer y aprobar la baja de flor del año 2017, baja de activos obsoletos, dañados y la erradicación de plantas. 2) Autorizar que la gestión contable se realice en la oficina de la empresa ubicada en la Chimborazo 705 y Pampile, Centro de Negocios la Esquina, torre 2 oficina 1 de la parroquia de Cumabaya, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El 30 de enero de 2018 se realiza la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el único punto a tratar es: Conocer y resolver sobre la convalidación del Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del 21 de noviembre de 2008.

El 6 de marzo del año 2018 se celebra la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas para tratar los siguientes puntos del día: 1) Autorizar al Gerente General a suscribir todos los documentos necesarios para la obtención de un crédito de hasta \$1,300,000.00 (un millón trescientos dólares americanos), con LAAD de las Américas, para invertir en la compra de un terreno y sus activos existentes que será parte del patrimonio de FLORICOLA LA ROSALEDA, y en el cual se producirá flores para exportación. 2) Autorizar al Gerente General a suscribir todos los documentos necesarios para la participación de la Compañía como constituyente en el Fideicomiso Mercantil y a transferir al patrimonio autónomo de dicho fideicomiso unos de los inmuebles de la compañía. Los accionistas aprobaron por unanimidad los dos puntos.

En la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Floricola La Rosaleda SA Florosal celebrada el 9 de marzo de 2018 se trata el único punto del día: Autorizar al Gerente General a suscribir todos los documentos necesarios para la obtención de un crédito de hasta \$1,400,000.00, (un millón cuatrocientos dólares americanos), con los accionistas de la empresa Fernando Pallares Troya, Luis José Rafael Pallares Troya y Alfredo Pallares Troya, para cubrir todos los costos y gastos de operación en la nueva inversión de crecimiento de FLORICOLA LA ROSALEDA S.A., los acciones aprueban lo mocion.

En la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas con fecha 30 de marzo de 2018 se Conoció el informe del Gerencia del Ejercicio económico del año 2017, Conocimiento del informe de Auditor Externo, Comisario, Conocimiento de Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, Se resolvió sobre el Destino de las utilidades del ejercicio 2017, y se nombró un auditor y comisario para el período económico del año 2018. Los accionistas decidieron que no se reparta las utilidades de los accionistas para no afectar el flujo de caja de la empresa debido a la inversión en una nueva finca, los demás puntos fueron aprobados por unanimidad.

El 1 de mayo de 2018 se reúnen en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas para aprobar los nombramientos de Gerente General y Presidente de la empresa para el lapso de dos años. Se elige como Presidente al Señor Fernando Pallares Troya y como Gerente General al Señor Alfredo Pallares Troya.

Con fecha 13 de noviembre de 2018, se realiza la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas para: 1) Autorizar al Gerente General a suscribir todos los documentos necesarios para la obtención de créditos hasta el monto de \$400,000.00, (cuatrocientos mil dólares americanos) con el Produbanco para capital de trabajo; 2) Autorizar la Hipoteca de la propiedad ubicada en Joseguango – La Concepción, Parroquia Joseguango Bajo, cantón Latacunga, Provincia de Cotopaxi, a nombre de Banco de la Producción Produbanco. Los accionistas aprueban los 2 puntos.

C.) HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS EN EL EJERCICIO 2018

No se han producido hechos extraordinarios en el ámbito administrativo y legal.

D.) ANALISIS DEL EJERCICIO

1.) Producción y productividad

1. La producción bruta se incrementó en 18,75% comparado con el año 2017, (producción bruta año 2018 14,543,836 tallos y año 2017 12,247,171 tallos).

2. El porcentaje de flor sin calidad de exportación en el año 2018 fue del 11,80%, mientras que en el año 2017 fue de 8,90%, (1,717,715 tallos de nacional año 2018 y 1,089,553 tallos año 2017).

3. El porcentaje de bajas de tallos de exportación fue de 5,65% (821,834 tallos dados de baja en el año 2018) mientras que en el año 2017 se dieron de baja 433,722 tallos que corresponden al 3,54%.

2.) Estructura de costos y gastos

Los costos y gastos de la operación durante el ejercicio en mención se los resume a continuación:

2018		
USD \$	%	
1,426,368	30.18%	Costos Directos
1,955,428	41.37%	Costos Indirectos
204,631	4.33%	Depreciaciones
494,223	10.46%	Gastos Administrativos
380,456	8.05%	Gastos de Ventas
211,824	4.48%	Otros Egresos
27,409	0.58%	Gastos no deducibles
25,895	0.55%	Participación de Impuestos
4,726,235	100.00%	TOTAL EGRESOS

El resultado del año 2018 es una pérdida de USD295.699,62

5.) Resultados

mes/ Año	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enero	671,474	1,068,037	688,279	619,304	919,615	994,326	1,126,153
Febrero	997,078	871,291	1,176,397	1,129,198	1,286,108	1,319,887	1,159,571
Marzo	629,761	860,044	876,177	694,787	703,936	805,699	769,428
Abril	585,667	713,458	721,184	798,922	907,791	802,170	1,290,145
Mayo	792,541	950,982	734,069	813,711	863,068	890,327	1,243,798
Junio	801,828	834,479	612,121	707,589	687,595	762,731	735,748
Julio	546,879	656,955	546,306	705,726	610,740	640,597	675,732
Agosto	759,563	760,315	795,955	859,707	877,426	835,048	926,822
Septiembre	820,940	821,281	678,004	892,331	820,939	824,712	902,500
Octubre	755,911	906,938	890,475	980,028	1,007,537	941,440	988,712
Noviembre	760,410	824,395	578,445	828,155	688,701	826,451	818,358
Diciembre	809,485	1,064,630	749,842	850,216	695,345	746,360	736,862
Total Tallos Exportados	8,931,537	10,332,805	9,047,254	9,879,674	10,068,801	10,389,748	11,373,829

El resumen de producción exportada es el siguiente (En tallos):

4.) Ventas

Los ingresos Financieros y otros ingresos en el año 2018 fueron de \$31.670.42

Los Ingresos netos de Operación fueron en el 2018 de USD \$4.398.864.67, el detalle se presenta a continuación:	
Ventas de Exportación Netas	4,309,828.44
Ventas flor	47,118.68
Venta material Vegetal	40,686.62
Ventas Otros	4,766.29
Crédito en ventas Locales	(3,535.36)
Ventas Netas Locales	89,036.23
TOTAL DE VENTAS	4,398,864.67

2018	Ventas	4,398,865
------	--------	-----------

(3,586,427)	Total Costo de ventas
-------------	-----------------------

812,437	Utilidad (pérdida) Bruta
---------	--------------------------

(494,223)	Gastos Operativos
(380,456)	De Administración
	De Venta

(62,242)	Utilidad (Pérdida) en Operación
----------	---------------------------------

(211,824)	Gastos Financieros
31,670	Otros ingresos
(27,409)	otros gastos no deducibles
(25,895)	Impuestos

(295,700)	Utilidad del Ejercicio
-----------	------------------------

Conciliación Tributaria:

Al 31 de diciembre de 2018

Resultado contable	(269,804.84)
(+) Ajuste por precios de transferencia	0.00
Base para cálculo de 15% PUT	
15% PUT	0.00
Resultado antes de impuesto a la renta	(269,804.84)
(-) Ingresos exentos:	4,718.18
(+) Gastos no deducibles:	
Jubilación patronal	36,228.62
Indemnizaciones	5,541.78
Deudas Incobrables	0.00
provisión cxc paraísos fiscales	59.42
Deterioro de Cartera	23,217.08
Deterioro Inventarios	717.21
Iva no devuelto	59.35
Retenciones en la fuente asuadas	3,011.51
Multas e intereses	371.60
Otros gastos no deducibles	3,044.17
Reversiónprovisión jubilación y desahucio conside	102,599.65
Intereses LAAD	97,305.50
Depreciaciones	34,568.37
(+) Ajustes:	306,724.26
Ajuste 1: Por ingresos exentos.	
Ajuste 2: Por 15% PUT.	
(-) Deducciones:	
Base imponible para IR	32,201.24
22% IR	7,084.27
Impuesto mínimo	35,084.27
Efecto de impuesto diferidos	9189.49
Resultado del ejercicio	(295,699.62)

E.) PROPUESTA SOBRE LOS RESULTADOS DEL AÑO 2018

Al existir pérdidas en el ejercicio, sugiero que sean absorbidas con las utilidades no distribuidas del ejercicio fiscal 2017.

F.) Propiedad Intelectual y Derechos de Autor

El manejo de Sistemas Informáticos cumple con todas las normas de derechos de autor y dispone de los respaldos legales de los programas (software) que se tienen instalados en su plataforma informática.

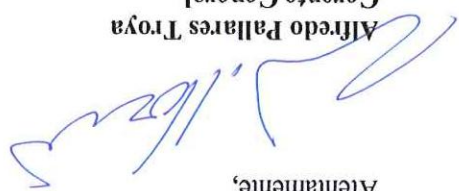
Todas las variedades que tenemos sembradas y comercializadas están regularizadas con contratos de regalías y de autorización de uso.

G.) PROPUESTAS Y RECOMENDACIONES PARA EL AÑO 2019

Se llegó a un acuerdo de adelanto de pago contra ventas de Miname, cliente de China. El monto será de 80000 U\$ y se pagará en dos años, contra la venta de flor. Para esto La Rosaleda ha sembrado plantas de una variedad que a ellos les interesa para sus fiestas y compras diarias.

Estamos preparando una propuesta al cliente Holey para que invierta en la construcción de hasta 5 hectáreas, el dinero se contabilizaría como adelanto a compras y se planteará el pago con cargo a la flor vendida. Esto con el objeto de optimizar las inversiones realizadas en la finca de Joseguango y buscar una reducción en el costo de producción.

Atentamente,



Alfredo Pallares Troya
Gerente General