



Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A.

Guayaquil, 10 de Marzo de 2020

A los Accionistas de Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI",

La información de los estados financieros presentados por la firma de auditoría externa Ernst & Young Auditores la cual se presenta junto con este informe, comprende el estado de situación financiera, estado de resultados, flujo de efectivo y estado de cambios en el patrimonio de Prefabricados, Concretos Edificios "PRECEDI" S.A. por el período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019.

Nuestro compromiso ha sido el esforzarnos por la mejora continua en nuestros procesos, que permitan producir y comercializar hormigón en todos sus tipos con altos niveles de productividad y calidad para satisfacer las necesidades de nuestros clientes contribuyendo al desarrollo del país con responsabilidad social y ambiental.



Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A.

PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.

INFORME DE LA GERENCIA

Año 2019

1. Entorno Macroeconómico

El año 2019 representó un año complejo para el país en el ámbito económico, político y social donde el gobierno priorizó un programa de ajuste acordado con el Fondo Monetario Internacional (FMI) quienes se comprometieron con un programa de apoyo por alrededor de 10,000 millones siguiendo una hoja de ruta que permita al país cerrar las brechas fiscales, reorganizar el tamaño del estado y ordenar sus finanzas que permitan un país competitivo y abierto a la inversión privada local e internacional.

En marzo se realizaron elecciones en todo el país para elegir a las autoridades seccionales que fueron posesionadas en mayo; esto ocasionó un estancamiento en el gasto e inversión pública debido al inminente proceso de transición de administraciones. Existieron recortes de personal en el sector público lo que elevó la tasa de desempleo a 5.8%.

A pesar de protestas de ambientalistas, el gobierno enfocó su trabajo hacia el desarrollo de la minería promoviendo nuevas inversiones extranjeras en proyectos mineros emblemáticos como Cascabel, Llurimagua, Cangrejos, etc. Además continuó con el apoyo a los Proyectos Mineros en fases de exploración/explotación como Fruta del Norte y Mirador que a finales de año empezaron con su producción y exportación de concentrado de oro y cobre que permitirán al país obtener importantes ingresos por concepto de regalías mineras.

Durante el año el gobierno anunció proyectos como el "Tren Playero" y el "Programa Casa Para Todos" que serían un impulso importante para la economía y especialmente para los sectores de la construcción y el comercio pero durante el año no existieron avances significativos que viabilicen la consecución de los mismos.

Como parte del programa económico acordado con el FMI, en octubre se anunciaron medidas económicas entre las que se destacaba la eliminación del subsidio a los combustibles, lo que lamentablemente desencadenó en una crisis social con una

paralización de 13 días por protestas de diferentes sectores. Esta medida tuvo que ser revertida por el gobierno para frenar las protestas.

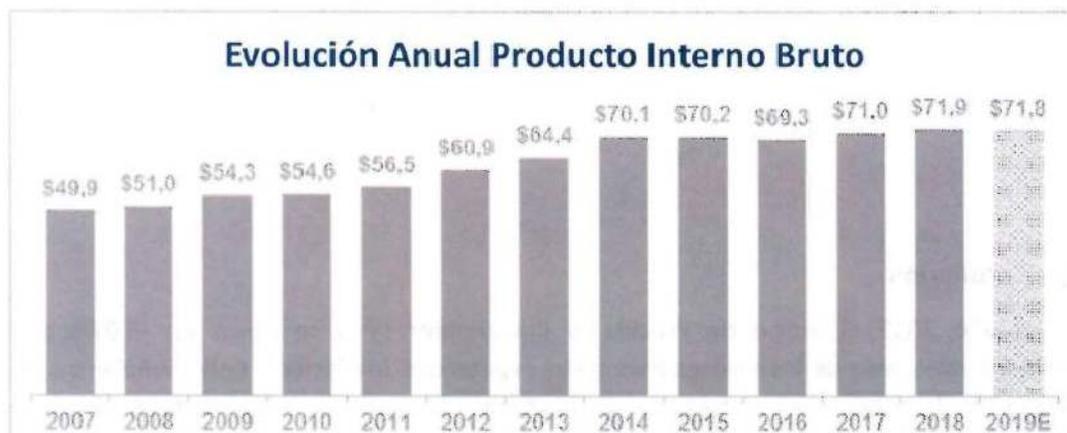
Gobierno presentó posteriormente al paro de Octubre un proyecto económico que fue rechazado por la asamblea lo que incrementó el riesgo país por encima de los 1,000 puntos básicos debido al nerviosismo de los mercados internacionales por un posible quiebre en el acuerdo con el FMI. Afortunadamente se logró consensos en la asamblea y se pudo aprobar el proyecto de ley con algunos cambios lo que ayudó a recibir desembolsos pendientes del FMI que aliviaron la liquidez fiscal.

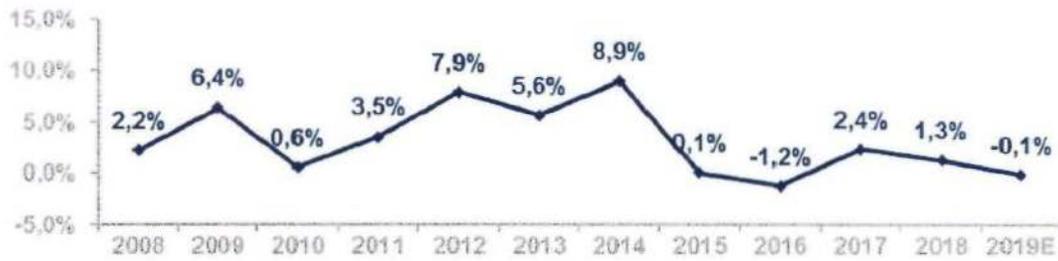
Durante el 2019 hubo una contracción marcada de la demanda interna con disminución en el consumo de los hogares y la reducción de inventarios en las empresas. Dentro de las principales variables económicas, el precio promedio del petróleo WTI se estabilizó por debajo de los \$57 dólares x barril. El país continuó con endeudamiento externo, se renegotió vencimiento de bonos global 2020 al 2029 por 1,175M y se colocaron cerca de 2,000 millones en deuda interna, a pesar de tener una relación Deuda/PIB cercana al 50%; esto ha ocasionado que la liquidez gubernamental se comprometa y se tengan que tomar medidas emergentes como la contribución única a empresas con ingresos mayores a US\$ 1 millón, retenciones a la distribución de dividendos, eliminación de deducción de gastos personales y nuevos impuestos a fundas plásticas, cigarrillos electrónicos, entre otros.

A continuación se presenta un resumen de los principales indicadores macroeconómicos del país.

a) Producto Interno Bruto (PIB)

De acuerdo a la previsión del Banco Mundial, para el año 2019 existiría un decrecimiento del PIB de 0.5% a precios constantes, equivalente a \$ 71.511 millones, el Banco Central ha confirmado un decrecimiento de 0.1% con cifras preliminares. En 2019 el sector Comercio representó un 10.3% del PIB seguido por la extracción petrolera con 8.5% y la construcción con 8.3%.



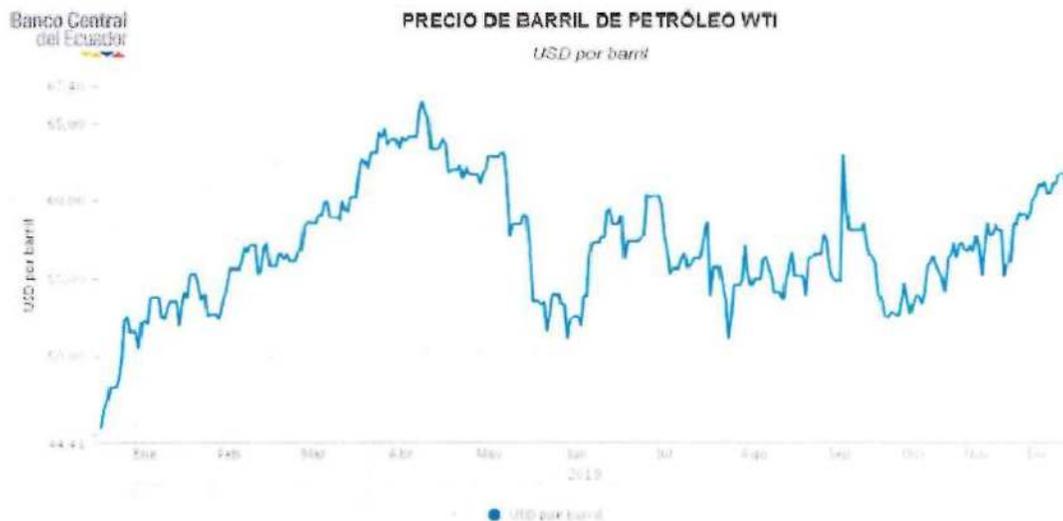


Fuente: Banco Central del Ecuador

Para el 2020, la proyección de crecimiento de la economía es de 0.7% según las autoridades locales, sin embargo la Comisión Económica de las Naciones Unidas para América Latina (CEPAL) y el Banco Mundial prevén un crecimiento más conservador, siendo este del 0.4% y 0.2% respectivamente.

b) Precio de Petróleo

Durante el 2019 el precio del petróleo WTI presentó diferentes tendencias durante el año. El precio promedio del año fue de \$57,0 x barril (descuento varía entre \$4 a \$10 vs. crudo ecuatoriano). A pesar de esta tendencia el precio está muy lejano al que se tuvo en años anteriores donde varios meses se situó por encima de \$100 por barril. El presupuesto del año 2020 fue elaborado con un precio de \$51 x barril.



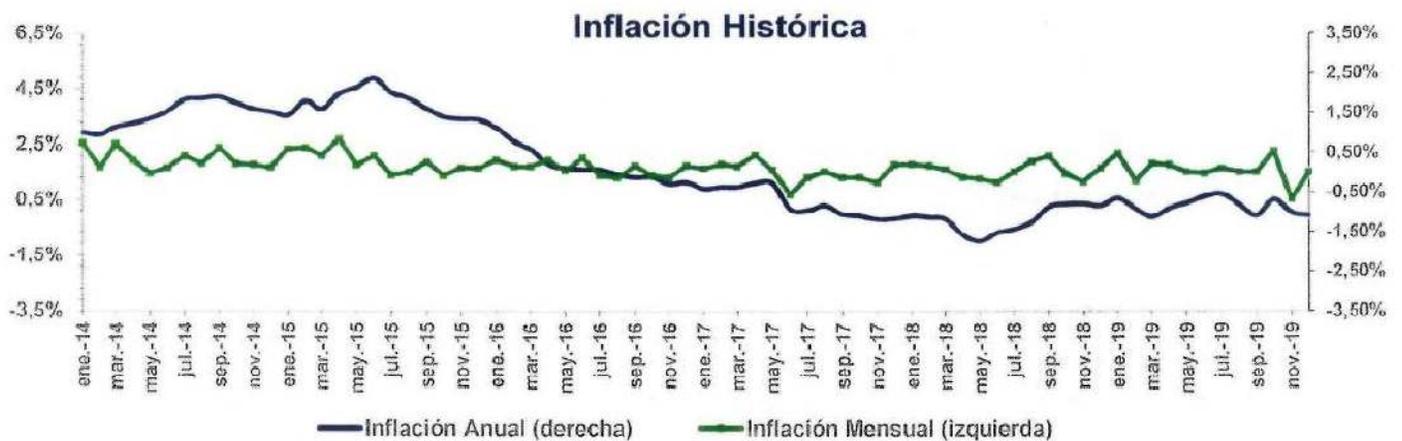
c) Inflación

En el año 2019 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ubicó en -0,07% que corresponde a uno de los valores más bajos registrados (deflación). Cabe señalar que la reducción de precios no se trata necesariamente de mejoras en la producción, existe

también un efecto comercial que realizan los productores e industrias para mantenerse en el mercado y/o salir de sus productos.

Los sectores que mostraron mayor decrecimiento de precios fueron prendas de vestir y calzado -2.1%, muebles y artículos para el hogar -1.4%, bienes y servicios -1.1% y alimentos y bebidas -0.6%. Los más inflacionarios fueron educación +3.0%, salud +1.4% y transporte +0.8%.

Se espera que en los próximos años la inflación se mantenga en niveles similares a los años anteriores de manera que permita recuperar competitividad frente a países vecinos, conservar la capacidad de pago y planificar actividades de largo plazo.



Fuente: Banco Central del Ecuador

d) Balanza Comercial

La Balanza Comercial acumulada a diciembre del 2019 alcanzó un superávit de US\$ 422 millones principalmente debido al auge de las exportaciones de camarón, madera, banano, productos del mar, flores y bienes primarios donde se encuentran los concentrados de metales (oro y cobre) principalmente de los proyectos mineros Mirador y Fruta del Norte.

El petróleo no tuvo un papel determinante en el superávit comercial ya que las exportaciones fueron similares a las del año anterior.

Fuente: Banco Central del Ecuador



Este superávit no se debe íntegramente a factures positivos, gran parte se presenta por la caída drástica de las importaciones no petroleras que a Nov-19 muestran decrecimientos de -14%. Los bienes de consumo caen -11%, insumos -15% y bienes de capital -16%

Entre los principales insumos productivos importados, los insumos industriales caen - 13.7%, materiales de construcción -18.9% e insumos agrícolas -21.1%.

e) Tasa de Interés

En los últimos años se ha evidenciado una ligera tendencia decreciente de las tasas de interés referenciales lo que ha ayudado a mantener cierto dinamismo en la economía. Sin embargo en el transcurso del año, la tasa activa se incrementó principalmente por la falta de liquidez en la economía que ocasionó restricciones de crédito por parte del sistema financiero y encarecimiento costo del dinero. A nivel mundial el costo de endeudamiento también se incrementó porque la reserva federal de EE.UU. incrementó en varias ocasiones su tasa de interés.



Fuente: Banco Central del Ecuador

2. Entorno de la Industria

El cemento es un producto estratégico para el desarrollo del país ya que es la principal materia prima en el sector de la construcción, el cual representa el tercer sector de mayor importancia en la contribución al PIB¹. Lamentablemente durante los últimos años el sector viene decreciendo motivado por la crisis económica que afecta los ingresos del estado y su repercusión en el gasto de inversión. El Banco Central informa que el sector de la construcción se contrajo un -3.9% principalmente por la disminución del gasto de inversión pública (-18%), incremento del desempleo o deterioro en la calidad de trabajo (empleo informal) y una menor liquidez en la economía. Las nuevas construcciones se redujeron en 16.8% en comparación con el año pasado.

Porcentaje Unidades Vendidas por Rango de Precios Periodo Segundo Semestre 2018 Segundo Semestre 2019 en 6 Principales Ciudades del Ecuador



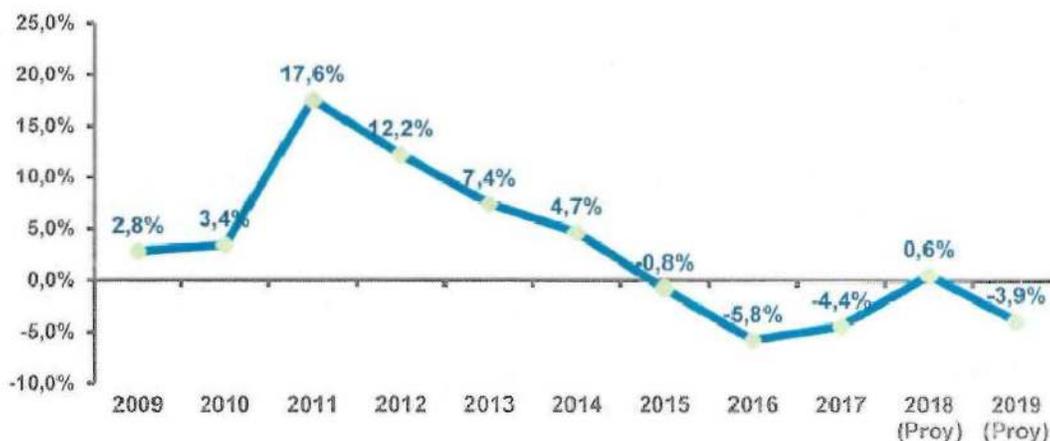
Adicionalmente durante el año, el BIESS quien es el principal actor en el otorgamiento de créditos hipotecarios decidió endurecer las condiciones crediticias debido al incremento considerable de la morosidad de su cartera (6.8%) que duplica el ratio del sistema financiero. Es así que ahora el BIESS financia solamente el 85% del valor del inmueble (antes 100%) en viviendas de hasta US\$100,000, se requieren 24 aportaciones consecutivas al IESS (antes 12) y se incrementó la capacidad de deuda al 30% de sus ingresos (antes 40%).

Gobierno anunció durante el año 2019 incentivos para la construcción de viviendas nuevas a través de planes de financiamiento de vivienda de interés social (VIS) hasta \$70,000 y vivienda de interés público (VIP) hasta \$90,000. El objetivo apoyar a la banca privada con el subsidio de las tasas de interés para fijar los créditos hipotecarios al 4.99% a 20 y 25 años de plazo y seis meses de gracia.

Debido a la reducción de la liquidez en la economía y la dificultad del gobierno de conseguir financiamiento externo, el sector construcción muestra estragos de la contracción económica que hubo durante el 2019, afectando principalmente al rubro de inversión pública.

¹ Fuente: PIB anual por Industria publicado por el Banco Central del Ecuador.

EVOLUCIÓN DEL PIB SECTOR CONSTRUCCIÓN



El país tiene expectativas por el desarrollo de la minería en el sur oriente del país (zona de influencia de UCEM) donde existen importantes proyectos mineros en etapa de explotación (Mirador y Fruta del Norte), además de varios yacimientos de oro, plata y cobre en proceso de exploración, los cuales demandan importantes cantidades de cemento y hormigón.

3. Operación

La facturación del año 2019 incrementó en un 26% en relación al 2018, su única operación durante el 2019 fue el alquiler de los mixers a su Compañía relacionada.

4. Información Financiera

A continuación se presenta los Estados Financieros de Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A. del 1ero de enero al 31 de diciembre del 2019.



Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A.

**PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EXPRESADO EN DÓLARES DE E.U.A.**

	2019
Activo	
Activo corriente:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	156
Cuentas por cobrar comerciales, neto	0
Impuestos por cobrar	13.135
Gastos anticipados	
Total activo corriente	13.291
Activo no corriente:	
Propiedad, planta y equipo, neto	188.060
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	1.865.022
Total activo no corriente	2.053.082
Total activo	2.066.373



Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A.

**PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EXPRESADO EN DÓLARES DE E.U.A.**

2019

Pasivo y patrimonio

Pasivo corriente:

Cuentas y documentos por pagar 3.000
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas 27.205

Total pasivo corriente 30.205

Pasivo no corriente:

Reserva para jubilación patronal y desahucio 76.164

Total pasivo no corriente 76.164

Total pasivo 106.369

Patrimonio:

Capital emitido 160.000
Aporte para futuras capitalizaciones 1.268
Reserva legal 821.295
Resultados acumulados 977.441

Total patrimonio 1.960.004

Total pasivo y patrimonio 2.066.373



Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A.

**PREFABRICADOS, CONCRETOS Y EDIFICIOS "PRECEDI" S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EXPRESADO EN DÓLARES DE E.U.A.**

	2019
Ventas	154.556
Costo de Ventas de Hormigón	18.806
Utilidad Bruta	135.750
(-) Gasto de ventas	
(-) Gastos de Administración	12.127
(-) Gastos de Financieros	2.695
(+) Otros Ingresos	1.005
Utilidad Antes de Impuestos	121.933
(-) Impuesto corriente	31.017
(+) Impuesto diferido	
Utilidad neta	90.916
Otros resultados integrales	
Utilidad actuarial	2.660
Utilidad neta y otro resultado integral	93.576

Los estados financieros de Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A. son el resultado de las operaciones comerciales del año 2019.

Quiero agradecer a los señores accionistas por la confianza depositada al designarme como Gerente General de Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A. cuyo permanente apoyo a partir de la nueva administración fue fundamental para el desarrollo de las actividades de la empresa. De igual forma agradezco a todos y cada uno de los colaboradores por el esfuerzo, la dedicación y el compromiso demostrado a lo largo del año.

Atentamente,

Roberto Foulkes Aguad
Gerente General
Prefabricados, Concretos y Edificios "PRECEDI" S.A.