

Quito marzo 30, 2018

INFORME DE GERENCIA GENERAL AÑO 2017 CORPCEDRO HOLDING S.A.

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los Estatutos de la Empresa es grato para mí presentar a continuación el informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2017.

1. ECONOMÍA

Ecuador por primera vez desde hace muchos años registró una deflación anual de 0,2% que contrasta con la inflación de los últimos diez años. Al analizar el acumulado desde el 2007, el país tuvo una inflación acumulada del 40,17% mientras la inflación de Estados Unidos, en el mismo periodo fue de 20,04%; es decir en estos diez años, solo por la inflación, el Ecuador perdió competitividad en 20.13%.

BALANZA COMERCIAL

La Balanza Comercial a diciembre 2017 cierra con un superávit de USD\$ 89 millones, menores en USD\$ 1,158 millones con respecto al 2016. Este es el resultado del incremento de importaciones del año 2017, de USD\$ 15.551 millones a USD\$ 19,033 millones, y las exportaciones de USD\$ 16,798 a USD\$ 19,123.

Las importaciones crecieron en USD\$ 3,482.6; de los cuales 29% se dio en bienes de consumo, 29% en materias primas, 21% bienes de capital y 20% en combustible y lubricantes.

Importaciones totales	15.550,6	19.033,2	3.482,6
Bienes de consumo	3.242,5	4.253,8	1.011,3
Tráfico Postal Internacional y	127,1	154,4	27,3
Materias primas	5.687,7	6.710,8	1.023,1
Bienes de capital	3.941,2	4.681,5	740,2
Combustibles y Lubricantes	2.490,4	3.181,9	691,5
Diversos	56,2	48,7	-7,5
Ajustes (3)	5,5	2,2	-3,3

SECTOR PETROLERO

El 2017 el precio del petróleo se mantuvo en promedio de USD\$52 mejor al del 2016 que fue USD\$ 45. Las exportaciones petroleras fueron de \$6,913 millones, crecieron en USD\$1,454 millones en relación al 2016)

DEUDA PÚBLICA

Según los datos del Banco Central del Ecuador, la deuda total del Estado, registrada en las cuentas nacionales, a Diciembre fue de USD\$46,678, millones equivalente al 47% del PIB. De los cuales, la Deuda Externa fue de USD\$31,750 millones registrando un incremento de USD\$6,070 millones en relación al año anterior, mientras la Deuda Interna fue de USD\$14,928 millones, que representa un de incremento USD\$2,471 millones. De acuerdo al art. No.124 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas, en ningún caso debe sobrepasar el cuarenta por ciento (40%) del PIB.

RILD

Al 31 de diciembre 2017, la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD) es de USD 2,541 millones. Esto significa que la Reserva no cubrió ni siquiera el encaje bancario.

DEPOSITOS BANCARIOS

A diciembre 2017 los depósitos ascendieron a la suma de USD\$ 30.6 millones, es decir un crecimiento del 7%, en relación al 2016.

CIFRAS MACROECONÓMICAS					
	2013	2014	2015	2016	2017
Inflación Ecuador	2,70%	3,67%	3,38%	1,12%	-0,20%
Inflación Estados Unidos	1,50%	0,76%	0,73%	2,07%	2,11%
Tasa Activa Dólares	8,17%	8,19%	9,12%	8,10%	7,83%
RILD	4.361	3.949	2.496	4.259	2.451
Deuda Externa Pública	12.920	17.582	20.226	25.680	31.750
Deuda Interna Pública	9.927	12.558	12.546	12.457	14.928
Deuda Externa Privada	5.623	6.319	7.364	7.996	7.531
Déficit fiscal	-3,00%	-5,90%	-0,70%	-6,30%	-1,70%
PIB nominal	95.130	102.292	101.726	99.290	98.614
PIB real	94.776	100.917	98.828	96.540	
Crecimiento del PIB	4,60%	3,93%	0,40%	-3,63%	-1,60%
Balanza Comercial	- 1.075	- 723	- 2.129	1.247	89
Exportaciones	24.848	25.724	18.331	16.798	19.122
Importaciones	25.888	26.444	20.460	15.551	19.033
Remesa emigrantes	2.450	2.462	2.378	2.602	2.877
Depositos Bcos. privados	24.909	27.597	24.414	28.682	30.689
Créditos al sector privado	26.812	29.157	28.190	29.910	34.764
Salario nominal promedio	371	397	413	427	437

2. EMPRESAS DEL GRUPO

Corpedro Holding tiene inversiones en las siguientes empresas:

EMPRESA	%	CORPCEDRO
JHF	40%	56.000,00
Lotercons	51%	1.020,00
Consultems	51%	5.508,00
Ganadyan	8%	25.007,50
Yangtsé Motors	40%	920.000,00
TOTAL		1.007.535,50

2.1 JHF

Es una empresa que lleva contabilidad a personas jurídicas y naturales. La empresa tiene un patrimonio de USD 128 mil y Corpedro es propietaria del 40%.

A diciembre 2017 facturo UDS101 mil y obtuvo una utilidad neta de USD 1 mil.

5. BALANCE GENERAL	2016	2017
Disponible	88	85
Exigible CxC	4	12
Inventario		
Activos Fijos	41	36
ACTIVOS	132	132
	0	0
Pasivos operacionales	5	4
Pasivo contratado Corto Plazo		
Pasivo contratado Largo Plazo	0	0
Pasivo	5	4
Patrimonio Ordinarias	128	128
PATRIMONIO	128	128
PASIVOS+ PATRIMONIO	132	132

2. PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	2017
Comercialización	106	101
Gastos	103	99
Utilidad Operacional	3	2
Resultado antes de impuestos	3	2
Resultado neto	2	1

LOTERCONS

Durante el año 2017 se continúa con la construcción y venta del proyecto "La Victoria", se vendió 4 casas y 12 departamentos y se reservaron 42 departamentos. Adicionalmente se terminó la construcción de 30 unidades de vivienda en la Etapa Acanto y se inicia la construcción del edificio Ebano (19 departamentos).

Corpcedro Holding es propietaria del 51% de acciones. El valor en ventas alcanzó la cifra de 4.5 millones y se obtuvo un resultado neto de 1.3 millones.

BALANCE GENERAL	2016	2017
Disponible	1.048	535
Exigible CxC	535	1.788
Inventario		
Activos Fijos-inventario	6.148	7.072
ACTIVOS	7.731	9.393
Pasivos operacionales	2.768	3.244
Pasivo contratado Corto Plazo	2.716	2.621
Pasivo contratado Largo Plazo	1.515	1.610
Pasivo	6.998	7.475
PATRIMONIO	732	1.918
PASIVOS+ PATRIMONIO	7.731	9.393

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	2017
Comercialización	1.820	4.545
Costos	1.188	2.814
Margen de contribución Bruta	632	1.731
Gastos	21	38
Utilidad Operacional	612	1.693
Resultado antes de impuestos	612	1.693
Resultado neto	477	1.320

2.2 CONSULTERMS

Consulterms en el 2017 cede los derechos de los últimos lotes a la empresa BMV para construcción del proyecto del "Divino Niño", se factura intereses por cuentas por cobrar pendientes. a fines del año se compra un lote de terreno en la Mitad del Mundo por USDS 10 millones para proyectos futuros.

Corpcedro es accionista de la empresa en el 51%. A diciembre 2017 registro ingresos por USD. 1 millón, generando una utilidad neta de USD 495 mil.

BALANCE GENERAL	2016	2017
Disponible	11	-13
Exigible CxC	10.777	2.733
Permanente		5.165
ACTIVOS	10.788	7.884
Pasivos operacionales		797
Pasivo contratado Largo Plazo	2.390	
Pasivo	2.390	797
PATRIMONIO	8.398	7.088
PASIVOS+ PATRIMONIO	10.788	7.884

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	2017
Comercialización	11.268	1.007
Margen de contribución Bruta	8.328	1.007
Gastos	136	318
Utilidad Operacional	8.192	689
Resultado antes de impuestos	8.192	689
Resultado neto	6.368	495

2.3 GANADYAN

La empresa actualmente no genera ingresos que cubran sus gastos y el año 2017 tuvo una utilidad neta de USD. 3 mil, el valor de los impuestos fue de USD 12 mil, no se pagó el impuesto predial del año 2017 por aproximadamente USD 26 mil, ya que se está trabajando para ser bosque protector. Ganadyan mantiene un convenio con Casabaca por uso de su marca ecológica, con lo cual logra cubrir sus gastos operacionales que generan flujo de caja

LOTERCONS

Durante el año 2017 se continúa con la construcción y venta del proyecto "La Victoria", se vendió 4 casas y 12 departamentos y se reservaron 42 departamentos. Adicionalmente se terminó la construcción de 30 unidades de vivienda en la Etapa Acanto y se inicia la construcción del edificio Ebano (19 departamentos).

Corpcedro Holding es propietaria del 51% de acciones. El valor en ventas alcanzó la cifra de 4.5 millones y se obtuvo un resultado neto de 1.3 millones.

BALANCE GENERAL	2016	2017
Disponible	1.048	535
Exigible CxC	535	1.786
Inventario		
Activos Fijos-inventario	6.148	7.072
ACTIVOS	7.731	9.393
Pasivos operacionales	2.768	3.244
Pasivo contratado Corto Plazo	2.716	2.621
Pasivo contratado Largo Plazo	1.515	1.610
Pasivo	6.998	7.475
PATRIMONIO	732	1.918
PASIVOS+ PATRIMONIO	7.731	9.393

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	2017
Comercialización	1.820	4.545
Costos	1.188	2.814
Margen de contribución Bruta	632	1.731
Gastos	21	38
Utilidad Operacional	612	1.693
Resultado antes de impuestos	612	1.693
Resultado neto	477	1.320

2.2 CONSULTERMS

Consulterms en el 2017 cede los derechos de los últimos lotes a la empresa BMV para construcción del proyecto del "Divino Niño", se factura intereses por cuentas por cobrar pendientes. a fines del año se compra un lote de terreno en la Mitad del Mundo por USDS 10 millones para proyectos futuros.

Corpcedro es accionista de la empresa en el 51%. A diciembre 2017 registro ingresos por USD. 1 millón, generando una utilidad neta de USD 495 mil.

BALANCE GENERAL	2016	2017
Disponible	11	-13
Exigible CxC	10.777	2.733
Permanente		5.165
ACTIVOS	10.788	7.884
Pasivos operacionales		797
Pasivo contratado Largo Plazo	2.390	
Pasivo	2.390	797
PATRIMONIO	8.398	7.088
PASIVOS+ PATRIMONIO	10.788	7.884

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	2017
Comercialización	11.268	1.007
Margen de contribución Bruta	8.328	1.007
Gastos	136	318
Utilidad Operacional	8.192	689
Resultado antes de impuestos	8.192	689
Resultado neto	6.368	495

2.3 GANADYAN

La empresa actualmente no genera ingresos que cubran sus gastos y el año 2017 tuvo una utilidad neta de USD. 3 mil, el valor de los impuestos fue de USD 12 mil, no se pagó el impuesto predial del año 2017 por aproximadamente USD 26 mil, ya que se está trabajando para ser bosque protector. Ganadyan mantiene un convenio con Casabaca por uso de su marca ecológica, con lo cual logra cubrir sus gastos operacionales que generan flujo de caja

5. BALANCE GENERAL	2016	2017
Disponible	25	49
Exigible CxC	9	8
Activos Fijos	4,449	4,429
ACTIVOS	4,483	4,486
Acreedores, impuestos	1	
Pasivo LP sin costo	5	126
Pasivo	6	126
PATRIMONIO	4,477	4,360
PASIVOS+ PATRIMONIO	4,483	4,486

2. PERDIDAS Y GANANCIAS	2016	2017
Comercialización	69	80
Gastos Fijos	104	76
Utilidad Operacional	-35	4
Resultado antes de impuestos	-35	4
Resultado neto	-35	

YANGTSE MOTORS

Empresa constituida en mayo 2017, Distribuidor Autorizado de Changan que es la marca china número 1 en ventas.

Se realizó el lanzamiento de la marca en el mes de Diciembre en Guayaquil con el primer concesionario. Durante el 2018 se abrieron concesionarios en Quito, Guayaquil, Cuenca, Santo Domingo y Ambato.

En el primer año de venta logro comercializar 37 unidades. El valor de venta ascendió a 2.4 millones y se tuvo una pérdida de 236 mil dólares. Corpcedro S.A. es propietario del 40% del capital de esta empresa.

BALANCE	a dic-17
ACTIVO	
Disponible	264
Exigible	996
Inv. En tránsito	3,399
Inventario	490
Permanente	0
Total Activo	5,150
PASIVO	
Operacionales	104
Deuda Proveedores	0
Deuda Contratada	2,981
Pasivo L/P sin costo	0
Total Pasivo	3,085
Total Patrimonio	2,064
Total Pasivo y Patrimonio	5,150

PERDIDAS Y GANANCIAS	a dic-17
Comercialización	2,371
Ventas	2,371
Utilidad bruta	218
% mc total / com.	9,21%
Gasto	414
Utilidad antes de IR y colab	-236

3. CORPCEDRO HOLDING S.A.

La empresa Corpcedro Holding tuvo ingresos por dividendos y venta de acciones de USD1 millón generando una utilidad neta de USD 1 millón.

El total del activo de la empresa alcanza a 1.6 millones de los cuales, USD 489 mil están en disponible, 311 mil en exigible y acciones por USD 88 mil y Aporte Futura Capitalización USD 1 millón (Inversiones de la Capital USD 120mil, Yangtsé Motor USD 920 mil).

BALANCE GENERAL	2016	2017
Disponible	223	489
Exigible CxC	311	
Acciones	88	88
Deposito futuras capitalizaciones		1,040
ACTIVOS	621	1,617
Pasivos operacionales	257	244
Pasivo	257	244
PATRIMONIO	364	1,372
PASIVOS+ PATRIMONIO	621	1,617

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2016	2017
Comercialización	181	1,020
Gastos Operacionales	9	12
Resultado antes de impuestos	172	1,008
Impuesto a la Renta	13	
Resultado neto	159	1,008

Adicionalmente la empresa a lo largo del año se cumplió con la Ley y con los Estatutos de la Empresa:

- Se ejecutó el Plan Estratégico.
- Corpcedro Holding S.A. ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor conforme a la Ley expedida en el Registro Oficial N° 289 del 10 de marzo del 2004, Art.1.
- La empresa del grupo Lotercons cumple con las regulaciones de Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros delitos
- La empresa del grupo Lotercons cumple con el envío de reportes a la Unidad de Análisis Financiero de operaciones y transacciones efectuadas

4. PROPUESTA DEL DIRECTORIO PARA LA DISTRIBUCION DE UTILIDADES

El Directorio de la Empresa propone no repartir dividendos a los accionistas. Propone además que el saldo de utilidades así como las utilidades de años anteriores se traslade a la cuenta de Reserva Facultativa.

DETALLE CORPCEDRO HOLDING	2017
UTILIDAD (PERDIDA) CONTABLE	1.008
IMPUESTO RENTA	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO	1.008
UTILIDAD LIBRE PARA ACCIONISTAS	1.008

5. PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2018

El Fondo Monetario Internacional (FMI), proyecta un ligero crecimiento de 0,2% en 2017 y de 0,6% en 2018.

COMENTARIO FINAL

Agradezco al Directorio de la Empresa, por sus buenos consejos y colaboración. Señores accionistas, muchas gracias por su confianza.

Atentamente,


ENRIQUE COBOS BACA
Gerente General