



**INFORME QUE PRESENTA LA ADMINISTRACION DE PLYWOOD ECUATORIANA S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2017**

Señores accionistas:

Para dar cumplimiento a disposiciones estatutarias, me permito presentar a ustedes el informe de la administración sobre el ejercicio 2017.

Durante el presente período he de referirme sobre aspecto político en gran parte de este informe, puesto que se trató de un año de elecciones presidenciales y legislativas, que en general han definido el curso de la economía, ya el gobierno saliente direccionó gran parte de los recursos en función del potencial de captar electores y mejorar la imagen de su gestión.

Esta estrategia en cierto sentido distorsionó en parte el bajo desempeño económico que venía teniendo el Ecuador desde periodos anteriores, puesto que se incrementó el endeudamiento para reactivar temporalmente ciertos sectores, como fueron la construcción y comercio principalmente en el primer trimestre.

Una vez concluidas las elecciones, la balanza política ha cambiado de lado, puesto que internamente en el partido de gobierno se produjeron evidentes fisuras, pero también a nivel de la Asamblea Legislativa se conformó con una distribución menos gobiernista.

Una vez posesionado el nuevo Presidente de la República, Lic. Lenin Moreno Garcés, informó sobre la frágil situación económica que atraviesa el país, puesto que existe un endeudamiento muy agresivo y sumamente costoso, generando un déficit fiscal muy importante, que perdurará por varios períodos hacia futuro. Otro aspecto importante que salió a la luz pública fue la contratación y ejecución de varios proyectos estratégicos, que aparentemente no generarán los resultados esperados debido a la falta de fiscalización de los aspectos técnicos y al costo excesivo de los mismos.

Los actos de corrupción por parte de funcionarios del gobierno anterior han empezado a investigarse, y en muchos casos a comprobarse la culpabilidad, lo que ha producido una mejor percepción de las intenciones del nuevo gobierno, sumado a una predisposición de dialogar con los diferentes sectores para tomarlos en cuenta a la hora de elaborar las estrategias nacionales.

En cuanto sector de comercio exterior, todavía no se ha podido evidenciar una estrategia clara que incentive a las exportaciones, ya que se mantienen ciertas barreras de importaciones y el impuesto a la salida de divisas, limitando cualquier acuerdo con otro país.

Existe gran expectativa por los resultados de las siete preguntas de la consulta popular realizada en febrero del 2018, puesto que se modificarán varios aspectos importantes para la viabilidad del nuevo gobierno y cierta reactivación de la economía como es la eliminación de Ley de la Plusvalía, que actualmente ha contribuido a una disminución continua el desempeño del sector de la construcción, impactando directamente en la reducción de plazas de trabajo y a los ingresos por el

IVA hacia la caja fiscal. El apoyo mayoritario a la consulta por parte de los ciudadanos podría entenderse como un voto de confianza para que el nuevo gobierno empiece a cambiar lo heredado del anterior.

El desempeño de la economía para el próximo periodo dependerá del control sobre el gasto público para reducir el déficit fiscal que acumuló del gobierno anterior, así como, la renegociación de la deuda del estado y la reestructuración de las preventas del petróleo a la empresa estatal de petroleros de China. En cuanto a sector interno, deberá promoverse el desarrollo de la empresa privada para reducir los niveles de desempleo.

También se deberá continuar con la lucha frontal en contra de la corrupción que aparentemente ha alcanzado a muchas instituciones estatales.

#### PIB real %

País	2015	2016	2017	2018	2022
Bolivia	5.5	4.9	4.2	4.0	3.7
Colombia	4.4	3.1	1.7	2.8	3.6
<b>Ecuador</b>	<b>4.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.6</b>	<b>1.6</b>
Panamá	6.1	5.8	5.3	5.6	5.5
Perú	2.4	3.3	2.7	3.8	3.8
Estados Unidos	2.6	2.9	2.2	2.3	1.7
Latino América y el Caribe	1.2	0.1	1.2	1.9	2.7

Fuente: FMI

En el 2017 el PIB del Ecuador creció 0.2% y se pronostica un crecimiento del 0.6% para el 2018.

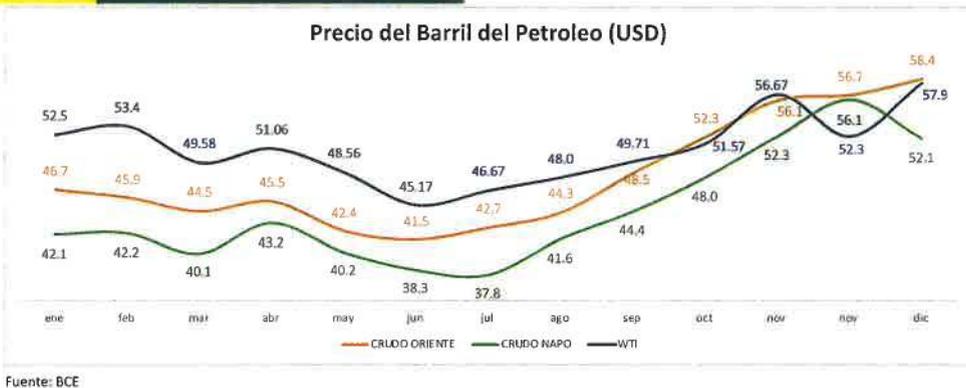
Comparativamente, Latinoamérica presentó un crecimiento del 1.2% en el 2017 frente al crecimiento del 0.1% obtenido en el 2016

La balanza comercial presentó un deterioro durante el período 2017 a pesar de ser ligeramente positiva, debido a un mayor incremento de las importaciones frente a las exportaciones.

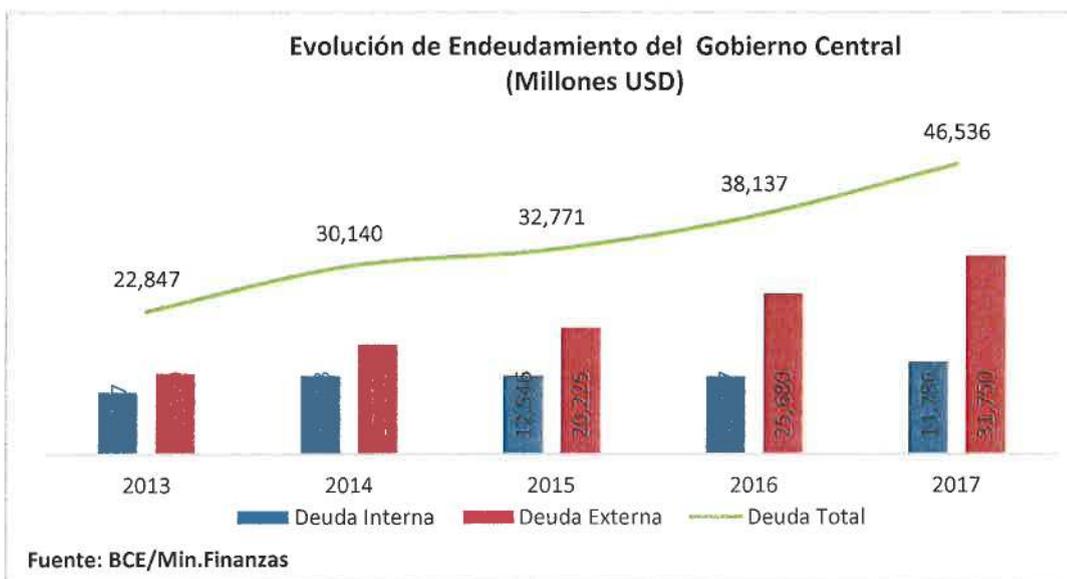
Sector externo	2014	2015	2016	2017
Exportaciones	25.725	18.331	16.798	19.123
Importaciones	26.448	20.460	15.551	19.033
Balanza comercial	(723)	(2.130)	1.247	89
Precio promedio barril de petróleo	84.3	42.1	44.2	56.4

Fuente: BCE (valor USD FOB en millones)

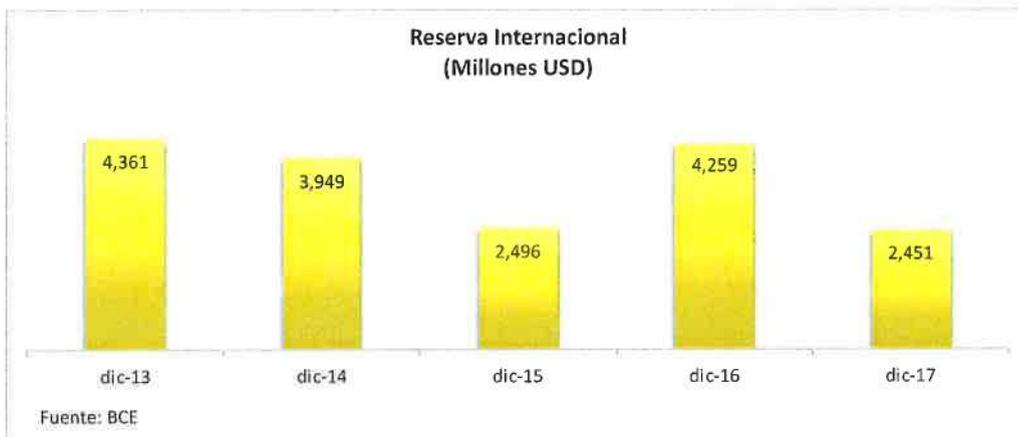
Los precios internacionales del petróleo han presentado una ligera tendencia al alza.



A diciembre de 2017, el saldo de la deuda externa ascendió a USD 31.750 millones y el de la deuda interna a USD 14.786. La deuda total alcanzó un saldo de USD 46.536 a finales del 2017.



En el 2017, las Reservas Internacionales registraron un saldo de USD 2.451.



<b>Deuda</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Total deuda externa	30.140	33.771	38.137	46.536
% del PIB nominal	29%	33%	40%	39%

Fuente: BCE

De acuerdo con los datos publicados por el Banco Central del Ecuador, el total de la deuda externa aumentó 22% en el 2017 con respecto al 2016, debido a las necesidades del gobierno para cubrir sus obras de infraestructura y gastos corrientes. Es preciso indicar que estos valores, no incluyen los anticipos por concepto de ventas anticipadas de petróleo.

Durante el año 2017, la inflación tuvo un descenso del -0.2% y el desempleo de 4.6%.

<b>Inflación y empleo</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Inflación %	3.7%	3.4%	1.1%	-0.2%
Salario básico unificado	340	354	366	375
Desempleo	3.8%	4.8%	5.2%	4.6%

Fuente: BCE

La tasa de interés activa tuvo una disminución de 0.3 puntos en el 2017.

<b>Sector monetario y financiero</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Tasa de interés activa referencial	9.1%	8.1%	7.8%
Tasa de interés pasiva referencial	5.1%	5.1%	4.9%

Fuente: BCE

### **EMPRESA EN MARCHA**

En función de los estudios realizados varios años atrás podíamos observar que el predio ubicado en la zona sur de Quito tenía condiciones muy estratégicas desde el punto de vista logístico, aspecto que ha sido comprobado en la realidad, puesto que durante el primer trimestre mantuvimos negociaciones con las empresas multinacionales ARCA y CBC, para alquilar un espacio importante de las instalaciones. La ubicación de este predio le permite al cliente estar muy cerca de la vía principal a la costa, y también lograr cubrir las ciudades de la zona centro del país. También puede recibir camiones grandes y contenedores durante todo el día ya que no existen restricciones municipales y no aplica la regulación de pico y placa. Posteriormente el producto se desconsolida en camiones pequeños para distribuirlo en el centro de la ciudad.

Finalmente se tomó la decisión de arrendar a CBC por un plazo de cuatro años, que es una empresa multinacional cuya base de operaciones se encuentra en Centro América y es la propietaria de la embotelladora Tesalia. Para lograr este contrato debimos realizar algunas adecuaciones e inversiones de acuerdo con sus requerimientos. Por su parte CBC realizó una inversión importante en oficinas e instalaciones operativas. Este proceso finalizó en el mes de abril y fue cuando empezó a operar dentro de nuestras instalaciones. Durante los primeros cuatro meses del período tuvimos disponibles 16,400m<sup>2</sup> que fueron desocupados por AYMESA en el mes de noviembre del 2016, lo que originó un déficit de flujo de caja y una reducción de las utilidades, sin embargo, para futuros periodos los ingresos serán estables.

También hemos logrado arrendar los espacios disponibles adicionales bajo el esquema de bodegas más pequeñas en el transcurso del segundo semestre, lo que nos ha permitido llegar al objetivo de alquilar el 94% de las instalaciones.

Existe la posibilidad de alquilar el predio de 5,201m<sup>2</sup> que se encuentra ubicado en la calle Otoya Ñan, a una empresa que comercializa productos de consumo masivo, cuyo interés es invertir en la construcción de bodegas para sus operaciones, bajo un contrato a largo plazo. Otra alternativa podría ser que PESA invierta en la construcción estas instalaciones para arrendarlas. Estas opciones serán evaluadas en los próximos meses para ser presentada al directorio y definir la mejor alternativa para conseguir ingresos adicionales.

## RESULTADOS

Para los resultados operativos del periodo, he de referirme a los estados financieros auditados. A continuación, se presenta un resumen para mayor ilustración:

DESCRIPCION	USD MILES		
	2016	2017	VAR
Ingresos venta de tableros	42	66	24
Costos de venta tableros	26	42	16
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>8</b>
Ingresos por arrendamiento	386	409	23
Gastos de administración	-761	-573	188
Gastos de ventas	-7	0	7
Costos adecuación instalaciones	-	-34	-34
Movimiento financiero	36	33	-4
Otros (egresos) ingresos	198	5	-193
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>-131</b>	<b>-136</b>	<b>-5</b>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<b>-74</b>	<b>-55</b>	<b>19</b>
VPP Empresa relacionada	-398	-669	-271
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>-603</b>	<b>-859</b>	<b>-256</b>
Depreciación, impuestos y VPP	706	930	223
<b>EBITDA</b>	<b>103</b>	<b>70</b>	<b>-33</b>

## PRESUPUESTO 2018

A continuación, presentamos el presupuesto para el periodo 2018:

Estado de resultados integrales (USD Miles)	PRESUPUESTO 2018												
	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	TOT
Arrendos	47	52	52	49	49	52	58	58	58	58	58	58	650
Movimiento financiero	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	10
Gastos de operación	-48	-52	-48	-48	-46	-48	-47	-47	-47	-47	-47	-47	572
Otros ingresos (egresos)	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-3
<b>Resultado antes de Impuesto a la renta</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>85</b>
Impuesto a la renta	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-36
Utilidad (pérdida) neta, sin VPP	-3	-2	2	-1	1	2	9	8	8	8	8	8	49
Participación en resultado integral de relacionada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad (pérdida) y resultado integral total</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>49</b>
Depreciación	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	161
Provisión Jubilación patronal y desahucio	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	52
Impuesto a la renta	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	36
VPP Empresa Relacionada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>298</b>

Esta proforma incluye los ingresos de los clientes actuales, con quienes mantenemos contratos de arrendamiento hasta por 4 años, y que aproximadamente representan un 94% del área total arrendable. Solo se realizarán inversiones para mejorar o mantener las instalaciones en óptimas condiciones.

A continuación, se resume el flujo de caja para el periodo 2018:

USD Miles	PRESUPUESTO 2018												TOT
	ene	feb	mar	abr	May	jun	jul	ago	sept	oct	nov	dic	
<b>Actividades operativas</b>													
Recibido de clientes	49	53	50	50	53	53	57	57	57	57	57	57	652
Pagos a proveedores y trabajadores	-24	-42	-49	-33	-34	-25	-52	-48	-46	-30	-30	-70	-482
Otros ingresos, neto	-1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	11
<b>Efectivo neto operativo</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>-12</b>	<b>180</b>
<b>Actividades de inversión</b>													
Adecuación de Instalaciones	-20	-8	-8	-22	-23	0	0	0	-3	-3	-3	-3	-93
<b>Efectivo neto inversiones</b>	<b>-20</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>	<b>-22</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>-93</b>
<b>Actividades de Financiero</b>													
Préstamos relacionadas	20	0	0	0	0	10	10	10	10	10	10	10	90
Otro financiamiento	8	-6	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	11
<b>Efectivo neto financiero</b>	<b>28</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>101</b>
<b>Caja y equivalentes</b>													
Aumentos (disminución) neto	32	-1	-5	-3	-3	39	25	20	19	35	35	-5	188
Saldo inicial	-39	-7	-8	-13	-17	-19	20	45	65	85	119	154	-39
<b>Fin del periodo</b>	<b>-7</b>	<b>-8</b>	<b>-13</b>	<b>-17</b>	<b>-19</b>	<b>20</b>	<b>45</b>	<b>65</b>	<b>85</b>	<b>119</b>	<b>154</b>	<b>149</b>	<b>149</b>

## TIERRAS

**Predio La T:** - En el predio "La T", con una superficie de 421 hectáreas unos invasores demandaron un juicio de amparo posesorio que en sentencia de primera instancia no se les concedió. Luego interpusieron un recurso de apelación ante una sala superior de la Corte Provincial de Esmeraldas que en diciembre 2014 declaró sin lugar. A este fallo de segunda instancia los demandantes interpusieron un recurso de casación, que ha sido aceptado a trámite en la Corte Nacional de Justicia. Con fecha 20 de enero del 2015, la Sala de lo Civil y Mercantil no admitió a trámite el Recurso de Casación y dispuso que el proceso sea devuelto al juez de primera instancia para la ejecución de la sentencia.

Sobre este mismo inmueble en la Subsecretaría de Tierras del MAGAP se ha iniciado un trámite administrativo de Reversión a la Adjudicación en contra de Plywood Ecuatoriana S.A.. la misma que es aceptada por la Subsecretaría de tierras y Reforma Agraria, sin embargo, con fecha 15 de noviembre de 2016 la Coordinadora General Jurídica en representación del MAGAP declara la nulidad de la resolución de la Subsecretaría de tierras y Reforma Agraria disponiendo se ejecute esta disposición en sede administrativa.

Con fecha 16 de noviembre de 2017, se admite la segunda acción de protección extraordinaria solicitada por los demandados de acuerdo con lo establecido en la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

**Predio “Quinto Piso”** - En el juicio de amparo posesorio contra de Plywood Ecuatoriana S.A. de un inmueble de 1,200 hectáreas, luego del proceso y pruebas aportadas mediante sentencia de primera instancia de 15 de abril de 2014, el juez aceptó las acepciones de ilegitimidad de personería y cosa juzgada, declarando sin lugar la demanda. Los demandantes apelaron el fallo a segunda instancia y luego del trámite y alegato respectivo, la Corte Provincial de Justicia de Esmeraldas mediante fallo del 12 de agosto de 2014, declaró sin lugar el recurso de apelación.

Con fecha 28 de agosto del 2014, la Corte Provincial de Esmeraldas emitió una providencia por la cual se revoca el auto de 12 de agosto de 2014 y se dispone autos con el fin de resolver sobre el recurso de apelación propuesto. La excusa utilizada fue que en el conteo del plazo procesal se tomó como día hábil en el proceso un viernes santo, error que no ha influido en el desarrollo del proceso ni en la presentación de pruebas u otra circunstancia de fondo que altere la Litis de esta causa. Con fecha 3 de enero del 2015, la Compañía fue notificada con los nombres de los nuevos jueces que van a conocer la presente causa, quedando conformado otro tribunal que deberá resolver el proceso.

Con fecha 21 de julio de 2016 se nos notifica que con sentencia de la Sala Única Multicompetente de la Corte Provincial de Esmeraldas se declara sin lugar la demanda presentada por el representante legal de la Comuna La Saiba en contra de Plywood Ecuatoriana SA al no justificar el atentado a la posesión. Esta resolución no fue apelada por el demandante en el plazo establecido, por lo que en este proceso no cabe ninguna otra acción legal.

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

La Administración recomienda a la Junta la posibilidad de absorber los resultados del presente periodo, así como los de años anteriores haciendo uso de la cuenta de “Resultados Acumulados provenientes de adopción por primera vez de NIIF’s”.

Una vez logrado el objetivo de arrendar el 94% de la disponibilidad, se proyecta que la empresa consiga cubrir el punto de equilibrio, lo que le permite buscar en nuevas alternativas de negocios hacia el futuro que generen una rentabilidad sustentable.

De acuerdo con los antecedes indicados, la Administración cree conveniente estudiar las mejores opciones de negocios a desarrollarse en el predio de 5,201m<sup>2</sup> ubicado en la calle Otoyá Ñan, que representaría una utilidad importante para compañía, puesto que los costos de operación estarían cubiertos por los arrendamientos que generan las bodegas del predio principal.

Un especial agradecimiento al Directorio, y a ustedes, señores Accionistas, por la confianza que me han brindado.

Gracias,

**Martín Rivas A.**  
**Presidente Ejecutivo**

Quito, 23 de febrero 2018