

CALIFICACIÓN:

Acciones	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Inicial
Metodología	Calificación de Acciones
Fecha última calificación	N/A

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a las acciones cuya emisora presente una excelente situación económica - financiera, difunde muy buena información en el mercado, tiene la más alta liquidez, ha generado utilidades superiores a lo previsto en los últimos tres años, y presenta en el último año, una fuerte tendencia alcista del precio en el mercado, sin tomar en cuenta factores especulativos.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospejo de Oferta Pública y de más documentos habilitantes.

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA para los Valores de Oferta Pública VERDETEKA S.A. Acciones Ordinarias en comité No 178-2024, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 04 de julio de 2024; con base en los estados financieros auditados al 30 de junio 2024, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante. (Aprobada el 28 de junio de 2024 por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista de VERDETEKA S.A. por un monto de emisión de hasta USD 900.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- VERDETEKA S.A. es una compañía constituida con la única finalidad de enfocarse en la producción de madera Teca, desde la siembra, el mantenimiento y su explotación, que permitirá la generación de liquidez en largo plazo, por tratarse de una madera muy apreciada en el mercado internacional. Una liquidación del activo biológico produciría utilidades que se irán incrementando en el futuro como se evidencia en las proyecciones. En consecuencia, se trata de una empresa en desarrollo que estaría en capacidad de generar buenos resultados en el largo plazo.
- Al ser un proyecto que se encuentra en la etapa inicial requiere un monitoreo constante por lo que la empresa ha contratado a Administración y Asesoría S.A. ADMIVASA, compañía que tiene una amplia trayectoria y experiencia en el cultivo de teca. Cabe destacar que por la naturaleza de la compañía y de acuerdo con el proceso productivo derivado de las plantaciones de teca, no se evidencia la necesidad de una estructura administrativa propia.
- La compañía tiene una política bien definida de responsabilidad social y ambiental en la que se destaca la capacidad de absorción de CO2 en cantidades considerables debido a la existencia de árboles por un período de tiempo prolongado. En el aspecto social, la empresa se destaca por un trato justo y por un aporte continuo a las comunidades aledañas a la propiedad. En cuanto al gobierno corporativo, destaca dentro de sus estatutos la conformación de un directorio que estará representado por tres miembros: el Presidente Ejecutivo, un Comisario y el Auditor Externo.
- Estudios del INAMHI demuestran que la propiedad donde está localizada la plantación cuenta con pluviosidad anual óptima y una red hídrica y disponibilidad de acuíferos lo que asegura el abastecimiento de agua durante la vida de los árboles. En este sentido, la sostenibilidad de la plantación estaría garantizada.
- Las proyecciones remitidas por el Emisor indican flujos operativos positivos durante el período estimado de 37 años, tiempo necesario para el crecimiento y la tala de los árboles. Esto permitiría alcanzar la rentabilidad esperada por los inversionistas en cada etapa de cosecha y tala de los árboles de teca, generando ingresos más que suficientes para cubrir los gastos operativos de la compañía y el pago de dividendos. Incluso en escenarios realistas con condiciones de estrés, se obtendría una tasa interna de retorno del proyecto de 13,01%, comparándose favorablemente con inversiones de similar riesgo. Los modelos analizados, considerando además el estrés de la calificadoradora de riesgos ante una menor densidad de siembra, arrojarían un Valor Presente Neto positivo superior al valor en libro de las acciones, evidenciando la viabilidad del proyecto.
- La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de VERDETEKA S.A. celebrada el 24 de junio de 2024 aprobó establecer como mecanismo de liquidez la compra de acciones de la compañía VERDETEKA S.A., por un monto de hasta USD 100 mil durante un plazo de 720 días, considerados desde la fecha en que se apruebe dicha oferta pública.
- La liquidez y volatilidad de las acciones se evaluarán una vez se coloquen en el mercado. Actualmente, la emisión cuenta con un mecanismo de liquidez que garantiza la compra de inversiones a los accionistas mediante acciones de tesorería, lo que fortalece la emisión. Finalmente, la valoración de las acciones bajo un escenario estresado evidencia un Valor Presente Neto positivo superior al valor en libros de las acciones, demostrando la viabilidad del proyecto.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

VERDETEKA S.A. se dedica a la explotación forestal y agrícola en todas sus etapas, desde el cultivo y la extracción hasta la comercialización tanto interna como externa de diversas especies maderables. La empresa posee 150 hectáreas ubicadas en una zona elevada, a aproximadamente 200 metros sobre el nivel del mar, adyacentes a un proyecto de teca clonal que garantiza el excelente desarrollo esperado durante el ciclo. De estas hectáreas, aproximadamente 142 serán sembradas con teca clonal, mientras que las 8 hectáreas restantes se mantendrán como área de reserva.

El costo del terreno, evaluado por un perito acreditado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en junio de 2024, indica que el valor comercial de las 50 hectáreas asciende a USD 198,46 mil, y el valor de las 100 hectáreas es de USD 396,93 mil, sumando un total de USD 595,39 mil. Se mencionó en el avalúo que los tipos de suelos son considerados clase I y II, aptos para el cultivo tanto a corto como a largo plazo.

EXPECTATIVAS PARA PERIODOS FUTUROS

El proyecto tiene un horizonte de aproximadamente 37 años. Por tal motivo, la compañía no espera generar ingresos operacionales recurrentes por la operación, ya que talas están programadas para los años 2031, 2036, 2041, 2049, 2054 y 2059.

El Emisor determinó dos escenarios, uno probable y el otro realista, con el fin de evaluar la capacidad del proyecto. Para el escenario realista que es el de mayor estrés, se consideró una reducción de ventas del 12,11% en el año 2041 y del 5,88% en el año 2059, debido a una menor producción de metros cúbicos. El precio por acción en ambos escenarios será de USD 3,20. Bajo estas premisas la tasa interna de retorno registraría un valor de 13,50% en el escenario probable y 13,01% en el realista después de impuestos a la renta. Es importante mencionar que el rendimiento se compara favorablemente con inversiones de similar riesgo que se cotizan en el mercado y es superior a la tasa referencia de sector productivo corporativo 11,63% y que el promedio de tasa pasiva ofertada por el sector financiero 8,45%.

VARIABLES E INDICADORES	ESCENARIO PROBABLE	ESCENARIO REALISTA
Cultivo de teca	142.00 has.	142.00 has.
Plantación por hectárea	624 árboles/has	624 árboles/has
Densidad de siembra segundo raleo (7años)	14 m3/ha	14 m3/ha
Densidad de siembra tercer raleo (12 años)	21 m3/ha	21 m3/ha
Densidad de siembra corte final (17 años)	205 m3/ha	180 m3/ha
Tasa Interna de Retorno	13,50%	13,01%
Valor por acción promedio transado	3,20	3,20

Fuente: VERDETEKA S.A.

Los principales supuestos para la generación de los flujos y proyecciones analizados provienen de un escenario proyectado técnicamente por expertos en la materia, lo que disminuye la probabilidad de que se produzcan divergencias importantes. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. procedió a estresar los supuestos del escenario realista mediante una reducción del 2% en la densidad de las plantaciones, generando una contracción en el flujo final para los accionistas.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	INGRESOS (USD)	EGRESOS (USD)	FLUJO OPERACIONAL (USD)	CAPEX (USD)	PAGO DIVIDENDOS (USD)	SALDO DE CAJA (USD)	SALDO INICIAL DE CAJA (USD)	SALDO FINAL DE CAJA (USD)
2024		-	-	-40.037		0	0	140.037
2025	117	-	88	-100.000		-39.949	140.037	100.088
2026	1.001	-	751	-		-99.249	100.088	838
2027	35.008	20.000	15.008	-		15.008	838	15.847
2028	12.058	12.000	58	-	14.706	-14.647	15.847	1.199
2029	12	-	9	-	-	9	1.199	1.208
2030	12	-	9	-	-	9	1.208	1.217
2031	505.900	373.561	350.468	-	348.039	2.429	1.217	3.646
2032	70.036	20.000	50.036	-	49.020	1.017	3.646	4.663
2033	30.847	30.000	847	-	-	847	4.663	5.510
2034	55	-	41	-	-	41	5.510	5.551
2035	56	-	42	-	-	42	5.551	5.593
2036	1.118.462	731.153	795.246	-	784.314	10.932	5.593	16.524
2037	1.050.165	20.000	1.030.165	-	1.019.608	10.557	16.524	27.082
2038	546.271	40.000	506.271	-	495.098	11.173	27.082	38.255
2039	383	-	287	-	-	287	38.255	38.542

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	INGRESOS (USD)	EGRESOS (USD)	FLUJO OPERACIONAL (USD)	CAPEX (USD)	PAGO DIVIDENDOS (USD)	SALDO DE CAJA (USD)	SALDO INICIAL DE CAJA (USD)	SALDO FINAL DE CAJA (USD)
2040	385	-	289	-	-	289	38.542	38.831
2041	16.292.337	7.378.283	11.455.839	-202.322	11.149.020	306.819	38.831	345.650
2042	3.456	-	2.592	-49.083	-	-199.730	345.650	145.920
2043	1.459	-	1.094	-31.353	-	-47.988	145.920	97.932
2044	979	-	734	-52.977	-	-30.618	97.932	67.313
2045	61.738	20.000	41.738	-	-	-11.239	67.313	56.075
2046	25.256	25.000	256	-	-	256	56.075	56.330
2047	563	-	422	-	-	422	56.330	56.753
2048	568	-	426	-	-	426	56.753	57.179
2049	1.037.450	584.219	642.412	-	641.176	1.236	57.179	58.414
2050	119.584	20.000	99.584	-	98.039	1.545	58.414	59.959
2051	69.200	20.000	49.200	-	48.039	1.160	59.959	61.120
2052	611	-	458	-	-	458	61.120	61.578
2053	14.616	13.000	1.616	-	-	1.616	61.578	63.194
2054	2.024.767	877.339	1.365.429	-	1.362.745	2.684	63.194	65.878
2055	2.002.659	20.000	1.982.659	-	1.944.608	38.051	65.878	103.929
2056	1.121.039	20.000	1.101.039	-	980.392	120.647	103.929	224.576
2057	2.246	-	1.684	-	-	1.684	224.576	226.260
2058	2.263	-	1.697	-	-	1.697	226.260	227.957
2059	34.089.519	11.223.037	22.831.670	-	22.901.961	-70.290	227.957	157.667
2060	1.577	-	1.182	-40.037	263.663	1.182	157.667	158.849

Fuente: VERDETEKA S.A./ elaborado por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Calculando el valor presente del saldo final de los flujos futuros para el periodo proyectado bajo un escenario de estrés, el Valor Actual Neto sería de USD 634,11 mil con una tasa interna de retorno del 12,88% sobre los dividendos que se estima pagar. Evidenciando que la compañía seguiría generando flujos positivos al final del periodo y resultados favorables para los inversionistas.

VARIABLES E INDICADORES	ESCENARIO PROBABLE
Cultivo de teca	142.00 has.
Plantación por hectárea	624 árboles/has
Densidad de siembra segundo raleo (7años)	13,72 m3/ha
Densidad de siembra tercer raleo (12 años)	20,59 m3/ha
Densidad de siembra corte final (17 años)	176 m3/ha
Tasa Interna de Retorno	12,88%
Valor por acción promedio transado	3,20

Fuente: VERDETEKA S.A.

FACTORES DE RIESGO

Las proyecciones de VERDETEKA S.A fueron estimadas en un horizonte de vida de 37 años hasta el año 2060. Además, se consideraron raleos de madera, que se realizarán en función de la edad de los árboles 7, 12, 17, 25, 30 y 35 años.

A lo largo del proyecto se podrían presentar ciertos riesgos que se analizan a continuación:

- Para el crecimiento oportuno de la teca se requiere de ciertas condiciones relacionadas con el nivel y la frecuencia de precipitaciones, condiciones de temperatura, luz solar y calidad del suelo. Estas condiciones son determinantes en el rendimiento de las plantaciones, en la calidad futura de la madera y, por ende, en su precio en el mercado una vez cosechadas. Las variaciones en éstas afectarían a la calidad del producto y el precio, sin embargo, este riesgo se mitiga porque la compañía va a contratar a una empresa especializada que realizará un monitoreo recurrente del adecuado crecimiento de los árboles. Además, las plantaciones de VERDETEKA S.A. se encuentran localizadas en una zona favorecida por las condiciones del clima, temperatura y la inclinación del terreno que mitiga el riesgo de pérdida del producto a causa de desastres naturales.
- La disminución del número de árboles por hectárea, debido a robos o daños a la propiedad donde se encuentran las diferentes plantaciones, puede reducir la cantidad de metros cúbicos disponibles en la tala final. Sin embargo, este riesgo se mitiga mediante un control y seguridad adecuados sobre las plantaciones.

- Dado los cambios climáticos como la presencia del Fenómeno del Niño se podrían ver afectadas las plantaciones sin embargo para mitigar este riesgo realizarán las actividades sanitarias previstas dentro del cronograma para aprovechar el extenso periodo de lluvias y obtener un adecuado desarrollo de las plantaciones. Además, el administrador considerará una fertilización y replantación en los primeros en los sectores que presentan menor crecimiento.
- Al no recibir ingresos en forma permanente, se incurre en un riesgo de falta de liquidez para cubrir los gastos propios de la plantación. Sin embargo, la compañía cuenta con los recursos suficientes para cubrir los costos operativos a través, inversiones temporales y de los raleos en el corto plazo. Además, cuenta con un fondo de inversión por USD 90 mil que mitiga el riesgo.
- Al fijarse los precios internacionalmente, podrían afectarse los ingresos de la compañía incurriendo en un riesgo inherente al giro del negocio, la empresa no posee control sobre los precios internacionales, pero monitorea el comportamiento de éstos continuamente y se evidencia que no ha existido volatilidades extremas por lo que las perspectivas del precio futuro de la teca son estables.

INSTRUMENTO

VALORES DE OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE ACCIONES ORDINARIAS	
Emisor	VERDETEKA S.A.
Sector	Forestal
Monto de Oferta Pública Secundaria	USD 900.000
Número de Acciones	900.000
Clase y Serie	Las acciones son ordinarias y nominativas. No se encuentran clasificadas.
Valor nominal de las acciones	USD 1,00 cada acción.
Sistema de colocación	Bursátil.
Derechos que otorga la acción	Los derechos que otorgan las normas legales vigentes a las acciones ordinarias. No existen acciones preferidas, ni derechos especiales para los accionistas.
Precio de venta	USD 3,20. El precio de negociación de las mismas será el que establezca el mercado en cada transacción.
Forma de pago	Al contado
Estructurador financiero y legal	Intervalores Casa de Valores S.A.
Operador forestal	La operación forestal estará a cargo de la compañía VERDETEKA S.A., quien a su vez contratará el servicio de Operadores Forestales calificados por el MAGAP
Mecanismo de liquidez	La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de VERDETEKA S.A. celebrada el 24 de junio de 2024 aprobó establecer como mecanismo de liquidez la compra de acciones de la compañía VERDETEKA S.A. por un monto hasta USD 100 mil durante un plazo de 720 días, considerados desde la fecha que se apruebe dicha oferta pública.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del informe de la Calificación de Riesgo de Valores de Oferta Pública Secundaria de Acciones VERDETEKA S.A. realizado con base a la información entregada por la empresa y de la información pública disponible.

Atentamente,

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

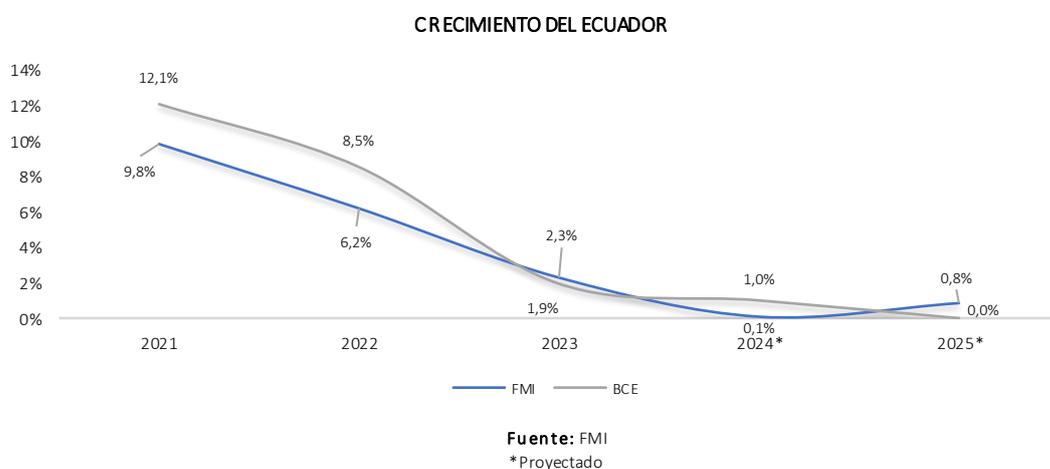
PERFIL EXTERNO

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2024

CONTEXTO: Se espera una desaceleración en el crecimiento económico mundial en 2024.

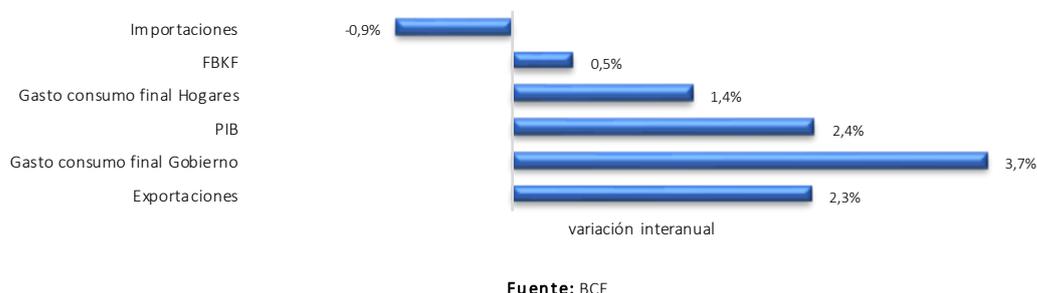
Se prevé un crecimiento económico históricamente lento en los próximos años debido a condiciones que fomentarían una disminución del comercio internacional y la inversión. Entre los posibles riesgos se encuentran el aumento de tensiones en el conflicto de Oriente Medio, dificultades financieras, fragmentación en el comercio mundial y eventos climáticos adversos¹. Otros factores son de naturaleza más cíclica, como los efectos del endurecimiento de políticas monetarias que son necesarias para reducir la inflación, la misma que se estima a la baja en 2024, junto con el retiro de apoyos fiscales en un contexto de alto endeudamiento. Bajo ese escenario, las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI) sitúan el crecimiento económico mundial en 3,2% en 2024 y 2025, el mismo ritmo que en 2023. Estas proyecciones permanecen por debajo del promedio histórico (2000-2019) de 3,8%, sin embargo, los datos reportados en los primeros meses de 2024 mostraron una mayor resiliencia a lo proyectado en 2023, lo cual aumentó las previsiones para este año².

[Ecuador: Según el FMI, se espera que Ecuador cierre 2024 con una tasa de crecimiento de 0,1% y de 0,8% en 2025.](#)



Según cifras del BCE, en 2023 el PIB presentó un incremento con respecto a 2022 de 1,94%, impulsado por el incremento en el gasto de gobierno de 3,7% y de las exportaciones en 2,3%. El incremento del gasto de gobierno se relacionó directamente con el aumento en la compra de bienes y servicios y con el pago de remuneraciones de los sectores de educación y salud.³ Por su parte, la dinámica de las exportaciones estuvo influenciada por un incremento de las ventas externas de petróleo crudo, camarones, banano y productos mineros.

OFERTA Y UTILIZACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS - 2023



Las importaciones presentaron una variación interanual negativa de 0,9%, debido principalmente a una disminución en la importación de materias primas en 12,1% como trigo, morcajo y otras manufacturas de metales; así como también en la disminución de donaciones provenientes del exterior en 57,7%.

A nivel de industrias, 15 de los 20 sectores reportaron un desempeño positivo: Agricultura, ganadería y silvicultura en 10,8%, Suministro de electricidad y agua en 8,2%, Administración pública en 7,3%, entre otros. El

¹ <https://www.bancomundial.org/es/publication/global-economic-prospects>

² <https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024#:~:text=Las%20proyecciones%20sit%C3%BAan%20el%20crecimiento,de%20lo%20esperado%20en%20Estados>

³ <https://www.bce.fin.ec/boletines-de-prensa-archivo/la-economia-ecuatoriana-reporto-un-crecimiento-interanual-de-0-4-en-el-tercer-trimestre-de-2023>

sector de Explotación de minas y canteras experimentó la contracción más grande con una variación negativa de 16,1% en 2023.

El FMI espera que Ecuador cierre el año 2024 con una tasa de crecimiento de 0,1% (de 1,0% según el BCE), lo cual se podría definir como un estancamiento. Si se compara este valor con los países vecinos, Ecuador crecería por debajo del promedio de la región, considerando cifras para América del Sur de 1,4% y para Centroamérica de 3,9%. En 2025, se estima una leve recuperación, con un crecimiento de 0,8%⁴.

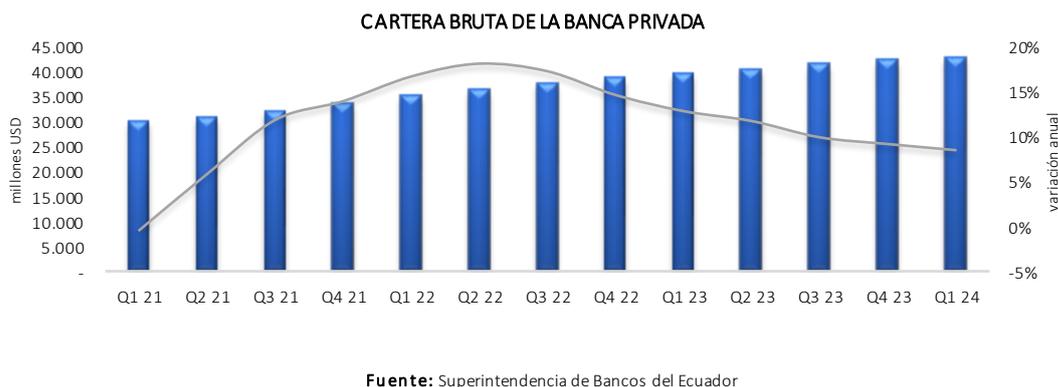
EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

El riesgo país presentó una tendencia al alza y cerró 2023 por encima de 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas⁵. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, pues las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social.



No obstante, el primer trimestre de 2024 cerró con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando 1.233 puntos, lo que evidencia una tendencia a la baja que se ha mantenido en los últimos meses. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa, quien propuso el alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo. Aparte del alza del IVA, la reforma tributaria también contempla contribuciones especiales a las utilidades de la banca y a empresas con ganancias extraordinarias, así como aumentar el impuesto de salida de divisas (ISD).

NIVELES DE CRÉDITO



Tras la reactivación económica a lo largo de 2021, la cartera de créditos en 2022 experimentó el mayor incremento desde 2019. A partir del tercer trimestre de 2021 el crecimiento anual de créditos superó los dos dígitos y llegó a un máximo de 18,12% de incremento anual en el segundo trimestre de 2022. Esto permitió que el total de cartera crezca 14,64% al cerrar el año 2022.

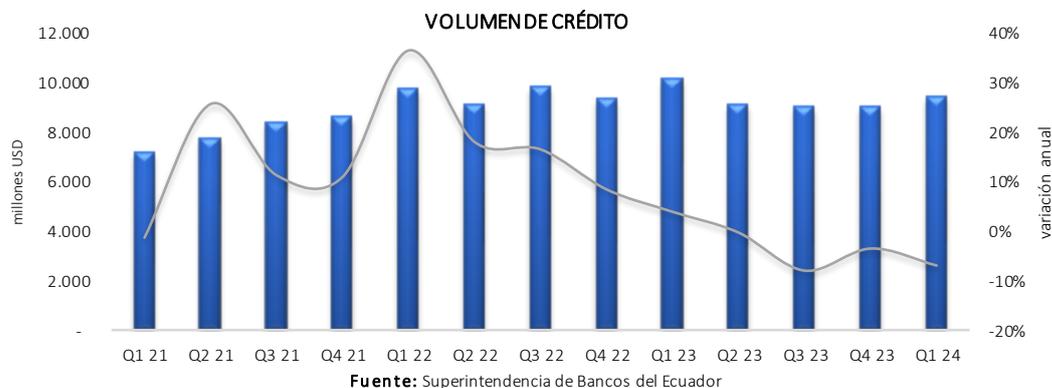
En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%,

⁴ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/fmi-pib-proyeccion-crecimiento-ecuador-venezuela/#:~:text=En%20ese%20mes%2C%20el%20FMI,ubique%20en%204%2C%25.>

⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default.'

microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública). El primer trimestre de 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 42.740 millones, un 8,49% mayor al del mismo periodo en 2023.

A pesar de que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2023, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional disminuyó en el segundo, tercer y cuarto trimestre. La inestabilidad política, la incertidumbre sobre la posible llegada del fenómeno de El Niño y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo incidió en una contracción en la entrega de crédito⁶.



Según el FMI⁷, se espera que el crédito de la banca privada crezca en los próximos años, aunque en menor porcentaje. Esto viene impulsado por menor crecimiento de los depósitos y por ende menor dinero disponible para los bancos. Es por eso por lo que la evolución del crédito en 2024 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior. En el primer trimestre de 2024 el crédito disminuyó 6,97% anual, sin embargo, este trimestre presentó una variación positiva en relación con el cuarto trimestre de 2023.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

El Ecuador creció 2,95% en 2022 y, según el FMI cerró 2023 con un crecimiento de 2,3% (1,9% según el BCE). En 2024, las previsiones estiman un crecimiento que podría variar entre 0,1% y 1,0%. Al cerrar el año 2023, el PIB registró un crecimiento interanual de 1,94%, periodo en el cual 15 de 20 industrias presentaron crecimientos. El crecimiento futuro, dependerá de factores externos como el precio del petróleo, el desembolso de recursos por parte de organismos multilaterales, el aumento en las exportaciones y el flujo de remesas. El reto del gobierno es generar políticas que fomenten la dinamización de la economía ante el aumento generalizado de los precios, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad, que han desacelerado el consumo de los hogares privados.

La Proforma para el Presupuesto General del Estado 2024 asciende a USD 35.536 millones, valor 8,7% mayor al presupuestado para 2023, mientras que calcula un déficit fiscal de USD 4,81 millones y necesidades de financiamiento por USD 11,46 millones⁸. En este contexto, el acuerdo con el FMI establecido en abril por USD 4.000 millones, a pesar de ser positivo para el país, no es suficiente frente a las necesidades de fondeo⁹, por lo que se podría tomar medidas adicionales como una posible renegociación de la deuda con China para alcanzar la sostenibilidad fiscal.

Por otro lado, la ruptura de relaciones diplomáticas de Ecuador con México creó incertidumbre en el mercado financiero internacional. Este evento diplomático además ocasionó una ruptura de coalición entre el gobierno y la Asamblea Nacional, por lo que se podrían presentar posibles problemas de gobernabilidad y consecuentemente demoras en varias reformas ante la falta de acuerdos.

En noviembre de 2023, el estiaje presentado en varias provincias del Ecuador causó que el gobierno nacional declare en emergencia el sector eléctrico, por lo que inició un periodo de racionamiento de electricidad en todo el país. En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. La Cámara de Industrias y Producción (CIP) junto a la Cámara de Comercio de Quito advierten que, por cada hora sin electricidad, el sector comercial a nivel nacional dejaría de vender USD 18

⁶ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-agropecuario-fenomeno-nino/>

⁷ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/banca-privada-credito-perspectivas/>

⁸ Boletín Macroeconómico Asobanca marzo 2024

⁹ [https://www.primicias.ec/noticias/economia/fmi-acuerdo-tecnico-daniel-noboa-ecuador/#:~:text=El%20Fondo%20Monetario%20Internacional%20\(FMI\),2024%20por%20USD%204.000%20millones.&text=Se%20trata%20de%20un%20programa,un%20plazo%20de%2048%20meses.](https://www.primicias.ec/noticias/economia/fmi-acuerdo-tecnico-daniel-noboa-ecuador/#:~:text=El%20Fondo%20Monetario%20Internacional%20(FMI),2024%20por%20USD%204.000%20millones.&text=Se%20trata%20de%20un%20programa,un%20plazo%20de%2048%20meses.)

millones,¹⁰ lo que podría tener graves efectos sobre la productividad del Ecuador en 2024. La falta de lluvias en el periodo de octubre a marzo, la disminución en la venta de electricidad de Colombia a Ecuador, y el alza en la demanda de electricidad en la Costa por la ola de calor en la región, son algunos de los problemas que persisten y que siguen deteriorando la productividad del sector eléctrico¹¹.

El Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos, incertidumbre política y la crisis de inseguridad son algunos de los factores decisivos. Las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno del Presidente Daniel Noboa a lo largo del año serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

SECTOR EXTERNO	2021	2022	2023	FEBRERO 2023	FEBRERO 2024	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	26.699	32.658	31.126	4.860,0	5.280,6	8,65%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	8.607	11.587	8.952	1.289,4	1.638,1	27,04%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	18.092	21.071	22.175	3.570,7	3.642,5	2,01%
Importaciones - millones USD FOB	23.831	30.334	29.128	4.604,2	4.162,3	-9,60%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.868	2.325	1.998	255,8	1.118,2	337,14%
Riesgo país	869	1.250	2.055	1.765	1.420	-19,55%

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2021	2022	2023	FEBRERO 2023	FEBRERO 2024	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	23.687	26.833	19.538	3.055	3.617	18,40%
Gastos fiscales acumulados	28.089	28.806	25.857	3.585	3.586	0,03%
Resultado fiscal	-4.402	-1.973	-6.319	-530	31	-105,88%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

SECTOR REAL	2021	2022	2023	MARZO 2023	MARZO 2024	VARIACIÓN ANUAL
PIB real - millones USD	107.435	116.586	118.845	-	-	-
Crecimiento de la economía	12,1%	8,5%	1,9%	-	-	-
Índice de precios del consumidor (IPC)	1,94	3,74	1,35	2,85	1,66	-1,19 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	1,72	6,14	0,91	3,30	2,72	-0,58 p.p.
Precio del petróleo (WTI) - USD	76,99	80,26	71,65	75,67	81,28	7,41%

Fuente: BCE, INEC, FRED

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2021	2022	2023	MARZO 2023	MARZO 2024	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.255	30.191	30.489	30.788	30.056	-2,38%
Cuasidinerio - millones USD	39.820	45.120	49.855	45.981	50.693	10,25%
Liquidez total (M2) - millones USD	70.075	75.310	80.344	76.769	80.749	5,18%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.951	28.698	27.672	27.922	27.188	-2,63%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2	2,62	2,90	2,75	2,97	0,27 p.p.
Depósitos Banca Privada - millones USD	41.206	43.643	46.232	44.474	46.210	3,90%
Cartera Bruta Banca Privada - millones USD	33.660	38.589	42.129	39.394	42.740	8,49%
Reservas internacionales - millones USD	7.898	8.459	4.454	8.190	5.300	-35,29%
Reservas bancarias - millones USD	8.094	7.230	5.484	6.707	5.249	-21,75%
Tasa activa referencial	7,44	8,48	9,94	8,96	10,53	1,57 p.p.
Tasa pasiva referencial	5,91	6,35	7,70	6,92	7,93	1,01 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FORESTAL

Ecuador cuenta con alrededor de 91 ecosistemas, de los cuales 65 son boscosos, 14 corresponden a herbáceos y 12 son arbustivos. Según el Ministerio de Ambiente, la región de la Costa ha extraído 46,2% del total de madera a nivel nacional, convirtiéndose en la región con más volumen de madera extraído, seguida por la Sierra con un 36,6% y la Amazonía con un 17,2%¹². Cabe destacar que entre los principales productos madereros que Ecuador comercializa están: tableros aglomerados (25%), bloques de balsa (23%), tableros contrachapados (11%), teca (11%), láminas y listones de balsa (5%), papel (6%), chips de madera (1,92%), mientras que 17% restante corresponde a otros productos¹³.

¹⁰ <https://www.expreso.ec/actualidad/economia/hora-luz-sector-comercial-ecuador-deja-vender-18-millones-177610.html>

¹¹ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/cortes-luz-crisis-falta-electricidad-colombia/>

¹² <http://pras.ambiente.gob.ec/web/siesap/informacion-emb>

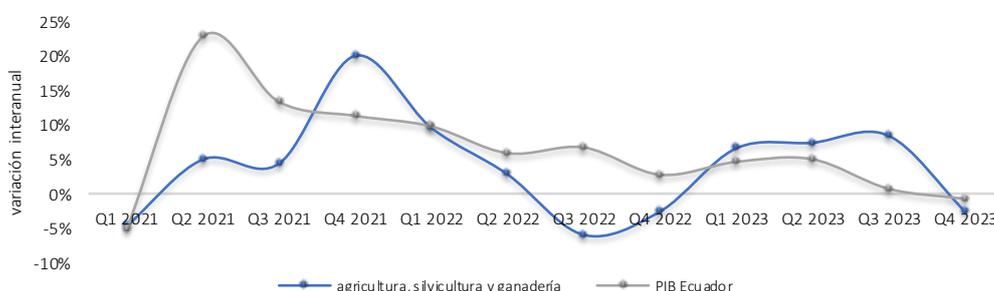
¹³ Ministerio de Comercio Exterior (s.f.), Protocolo Técnico, Logístico y de Seguridad para la exportación de madera y sus derivados. <http://logistica.produccion.gob.ec/wp-content/uploads/2019/07/PLTS-MADERA.pdf>

Por provincias, la mayor producción se concentra en Esmeraldas, Los Ríos, Cotopaxi, Pichincha y Chimborazo. Cabe anotar que 40% del territorio nacional está cubierto de bosques naturales y otro 40% tiene un potencial uso forestal, según los estudios de la FAO en Naciones Unidas, es por esta razón que el país ha sido autosuficiente en productos madereros, mientras que el porcentaje restante corresponde a superficies sin bosques.

CRECIMIENTO

El análisis del PIB del sector forestal se lo realiza utilizando los datos del sector de agricultura, silvicultura y ganadería de acuerdo con los datos publicados por el Banco Central del Ecuador. En los últimos tres años, el sector experimentó en su mayoría variaciones anuales positivas, con su variación más alta de 20% en el último trimestre de 2021. En el primer trimestre de 2023, las actividades del sector reportaron un crecimiento de 6,6% con respecto al mismo trimestre de 2022. Durante el cuarto trimestre de 2023, el sector experimentó una disminución de 2,5% con respecto al mismo periodo en 2022 y en relación con el decrecimiento de la economía ecuatoriana. El Banco Central del Ecuador prevé que en 2024 el sector de agricultura, silvicultura y ganadería crezca 0,9%, una tasa justo por debajo menor a la del crecimiento del PIB del Ecuador, que crecería 1%.

CRECIMIENTO AGRICULTURA, SILVICULTURA Y GANADERÍA

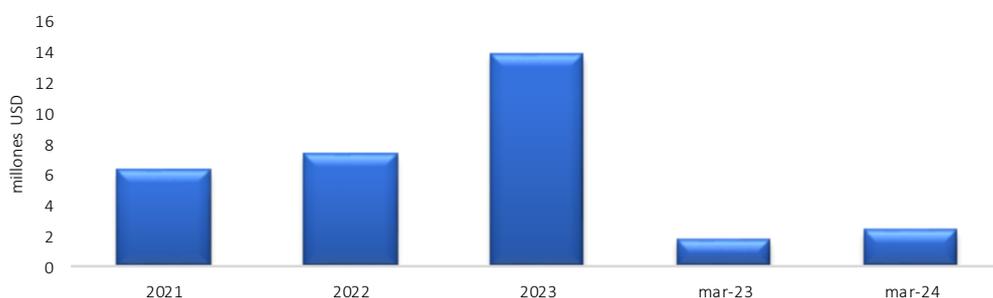


Fuente: BCE

CRÉDITO OTORGADO

Para evaluar el volumen de crédito otorgado para el sector forestal, se toma en cuenta los subsectores de fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal, recolección de productos forestales distintos de la madera, y silvicultura y otras actividades forestales según le Superintendencia de Bancos. En 2021, el volumen de crédito otorgado al sector presentó una disminución de -35% con relación al año anterior. Sin embargo, en 2022, el volumen de crédito en el sector experimentó un aumento anual del 18% y contabilizó USD 7,25 millones. En 2023, el crédito otorgado al sector volvió a presentar un crecimiento esta vez histórico de 89% y se registró en USD 13,72 millones. En términos interanuales, a marzo 2024 el crédito del sector fue de USD 2,27 millones, un 36% mayor al reportado a marzo de 2023.

VOLUMEN DE CRÉDITO SILVICULTURA Y ACTIVIDADES FORESTALES

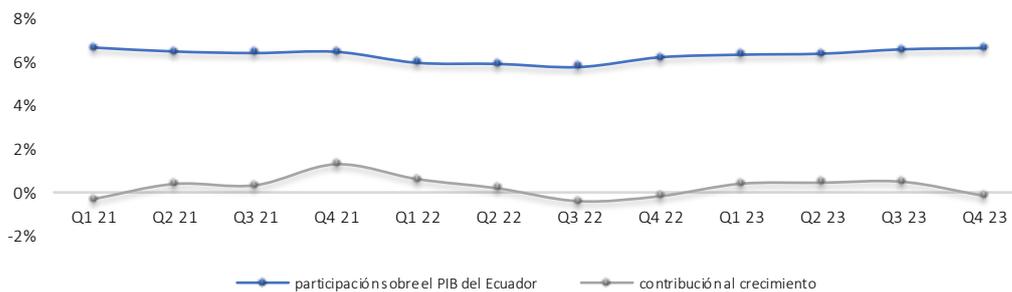


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

Para el análisis del tamaño e integración del sector, se toma en cuenta nuevamente el sector de agricultura, silvicultura y ganadería. Este sector ha mantenido una participación promedio del 6,32% sobre el PIB total del Ecuador desde el primer trimestre de 2021. Al cuarto trimestre de 2023, este porcentaje fue de 6,65%, lo cual ubicó al sector dentro de los diez sectores más representativos sobre el PIB. En cuanto a la contribución al crecimiento interanual del PIB ecuatoriano, este sector reportó un porcentaje promedio positivo del 0,26% y en el último trimestre de 2023, este se ubicó en -0,16%.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN



Fuente: BCE

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

En los últimos 10 años, las exportaciones del sector forestal, que incluyen desde tableros a muebles, crecieron más de 122% en el Ecuador. Además, se observa una mayor presencia de las exportaciones de la silvicultura en mercados como Medio Oriente, China, India, América Latina y Estados Unidos, lo que permite al sector diversificarse y tener una presencia más internacional. Todo esto se debe, según el director de la Asociación Ecuatoriana de Industriales de la Madera (AIMA), a que la mayor parte de las empresas en el sector son exportadoras y están en constante búsqueda de nuevos mercados¹⁴.

Todo apunta a que las exportaciones lideren cada vez más los ingresos del sector forestal por sobre el mercado ecuatoriano, que es inestable. Por un lado, los resultados del año 2024 pueden ser dependientes e influenciados por la inestabilidad política y la incertidumbre de las próximas elecciones. Además, el sector forestal está ligado al sector inmobiliario del país, que todavía no ha recuperado los niveles que tenía pre-pandemia. Por otro lado, nuevos acuerdos comerciales por parte del gobierno podrían generar nuevas oportunidades para los exportadores directos e indirectos del sector.

INDICADORES

INDICADORES	2021	2022	2023	MARZO 2023	MARZO 2024	VARIACIÓN ANUAL
Ventas netas - agricultura, silvicultura, ganadería (USD millones)	17.515	20.748	21.942	3.190	3.258	2,13%
Exportaciones - Madera (FOB millones)	370,9	376,5	371,9	82,4	89,2	8,25%
Empleo adecuado – agricultura, silvicultura, ganadería y pesca	11,50%	11,10%	11,40%	11,70%	9,70%	-2,0 p.p.
Desempleo - agricultura, silvicultura, ganadería y pesca	0,80%	0,50%	0,60%	0,60%	0,30%	-0,3 p.p.

Fuente: BCE, SRI, INEC

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

VERDETEKA S.A. se dedica a la explotación forestal y agrícola en todas sus etapas, abarcando desde el cultivo y la extracción hasta la comercialización interna y externa de todo tipo de especies maderables. La empresa posee 150 hectáreas ubicadas en una zona elevada, a aproximadamente 200 metros sobre el nivel del mar, adyacentes a un proyecto de teca clonal que asegura el excelente desarrollo esperado durante el ciclo. De estas, aproximadamente 142 hectáreas van a ser sembradas con teca clonal, mientras que las 8 hectáreas restantes se mantendrán como área de reserva.

**2024
ACTUALIDAD**

VERDETEKA S.A. se especializa en la explotación maderable, enfocándose en la plantación y manejo técnico de Teca para garantizar la producción de madera de alta calidad.

**2024
AUMENTO DE CAPITAL**

El 27 de junio de 2024, La Junta general de accionista realizó el aumento de capital por USD 700.737, por lo que el capital pagado de la compañía alcanzó USD 900.000.

**2024
AUMENTO DE CAPITAL**

Mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2024 se resolvió aumentar el capital social por USD 198.463 mil mediante la aportación de un terreno, por lo que el capital suscrito de la compañía alcanzó USD 199.263.

**2021
CONSTITUCIÓN**

Con fecha 13 de septiembre mediante escritura pública fue constituida en la provincia de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el mismo año.

Fuente: VERDETEKA S.A.

¹⁴ <https://www.lahora.com.ec/pais/industria-forestal-ecuador-exportaciones-calidad-mercados-economia/>

A la fecha del presente informe, la compañía presenta un capital pagado por USD 900.000, correspondiente a 900.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de USD 1,00 cada una:

VERDETEKA S.A.	PAÍS	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN
Siadristri S.A.	Ecuador	900.000	100%
Total		900.000	100,00%

SIADRISTRI S.A.	PAÍS	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN
T. P. Santacruz Dillon	Ecuador	4	0,13%
C. Wright Arosemena	Ecuador	796.000	99,87%
Total		800.000	100,00%

Fuente: SCVS/ DECEVALE/ VERDETEKA S.A.

En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que son dueñas y administran la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial evidenciada a través de las numerosas compañías que administran y/o son dueñas.

EMPRESAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Preduca S.A.	Accionariado	Activa
Tecafortuna S.A.	Accionariado	Activa

Fuente: SCVS/ DECEVALE/ VERDETEKA S.A.

La empresa presenta vinculación en el capital social de otras compañías cuya situación legal es activa, dedicadas a la venta, distribución y ensamble de vehículos livianos y comerciales, de acuerdo con el siguiente detalle:

APORTE DE CAPITAL	CAPITAL INVERTIDO (USD)	CAPITAL TOTAL (USD)	PARTICIPACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Tecafortuna S.A.	84.000	600.000	14,00%	Activa

Fuente: SCVS

VERDETEKA S.A. está gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por un directorio y el Presidente Ejecutivo, con las atribuciones y deberes señalados en la Ley de Compañías y el estatuto de la empresa. La Junta General de Accionistas, como órgano supremo de la compañía, tiene la potestad de resolver asuntos relacionados con los negocios sociales y la administración de la sociedad. El Directorio de la compañía está conformado por tres miembros (Presidente Ejecutivo, Comisario y Auditor Externo), que pueden ser accionistas o no, designados por la Junta General de Accionistas por un periodo de cinco años, con la posibilidad de ser reelegidos indefinidamente.

La Junta General de Accionistas puede actuar en el conocimiento y decisión de los estados financieros, el reparto de utilidades y cualquier forma de reserva. Decide sobre el aumento de capital, de ser el caso, la disolución anticipada de la compañía, cambio de domicilio y cualquier reforma estatutaria.

Asimismo, la Junta General de Accionistas nombrará a un Comisario, quien no podrá ser accionista ni empleado de la compañía y no deberá estar impedido por ninguna de las razones señaladas en la Ley de Compañías. El Comisario tendrá un mandato de dos años, con la posibilidad de ser reelegido indefinidamente.

Además, puede nombrar a los demás funcionarios que considere convenientes, fijar sus remuneraciones y removerlos por causas justificadas. Puede actuar en el conocimiento y decisión de los estados financieros, el reparto de utilidades y cualquier forma de reserva. Puede resolver sobre el aumento y disminución de capital, de ser el caso, la disolución anticipada de la compañía, cambio de domicilio y cualquier reforma estatutaria, entre otras establecidas en los estatutos de la compañía.

Debido a su modelo de negocio, la compañía no considera contratar empleados directos para su operación. La administración será realizada por un tercero que emplea a los trabajadores, eliminando la necesidad de procesos administrativos y operativos extensos. VERDETEKA S.A. maneja la plantación de teca utilizando métodos técnicos apropiados para asegurar la producción de madera valiosa. Sus operaciones se llevan a cabo según el plan de actividades diseñado por ADMIVASA, que además supervisará constantemente su implementación. El buen manejo de la plantación garantiza a los accionistas que los árboles generarán resultados óptimos.

Desde el 12 de julio de 2021, mediante acto constitutivo se nombró en calidad de Presidente Ejecutivo de la compañía a la empresa Administración y Asesoría S.A. ADMINVASA, cuenta con una amplia experiencia y excelentes resultados probados en la administración y comercialización de cultivos forestales, particularmente de teca, en diversas provincias del Ecuador.

La experiencia previa de ADMIVASA en la explotación de teca le permite estimar de manera precisa los costos de explotación, mantenimiento y control necesarios, identificar los sectores más adecuados para el cultivo y mantener contactos en el exterior. ADMIVASA comercializa su teca en premisas, es decir, los clientes envían sus contenedores y retiran el producto directamente de las plantaciones para exportarlo.

Hace ocho años, la empresa se enfocó en la investigación de la semilla clonal para las haciendas que administra. Actualmente, está trabajando para poder exportar a la Unión Europea.

Actualmente, la empresa ha presentado certificados de cumplimiento de obligaciones con el Servicio de Rentas Internas, la superintendencia de compañías y un certificado del buró de crédito, evidenciando que la compañía no mantiene operaciones con instituciones financieras. A la fecha la compañía no mantiene juicios, evidenciando que bajo un orden de prelación la compañía no tiene compromisos pendientes.

NEGOCIO

La actividad principal de VERDETEKA S.A. es la producción de madera de teca, abarcando desde la siembra y el mantenimiento hasta la explotación, con el objetivo de generar liquidez a largo plazo debido a la alta demanda de esta madera en el mercado internacional.

La empresa está ubicada en el sector Las Tamboras, Parroquia San Pablo de Pueblo Nuevo, cantón Santa Ana, provincia de Manabí. La superficie territorial de la parroquia es de 51.40 kilómetros cuadrados, según el Municipio de Portoviejo. VERDETEKA S.A. se beneficia de su ubicación, influenciada por ramales de la cordillera Chongón Colonche, conocidas como Púca y Paján, y presenta condiciones de bosque estacional siempreverde piemontano de la Cordillera Costera del Pacífico Sur.

La propiedad cuenta con dos vías de acceso que facilitan la logística del personal administrativo y operativo, aumentando también su plusvalía. Las vías de acceso son:

- Desde Portoviejo, a tan solo 23 km por un camino de primer y segundo orden (asfalto y lastrado, respectivamente).
- Desde Balzar, a tan solo 35 km por un camino de primer y segundo orden, con un 65% asfaltado. Se espera que el tramo restante sea asfaltado en un corto o mediano plazo, ya que existe un plan vial aprobado por la prefectura.

El negocio de VERDETEKA S.A., además de generar beneficios económicos para sus accionistas, se destaca por su contribución al mejoramiento ambiental, ya que los árboles son reconocidos como la mejor tecnología natural para la captura de carbono a nivel mundial.

POLÍTICAS PRINCIPALES

La mayor inversión de VERDETEKA S.A. ha sido la compra de un terreno ideal para el cultivo de teca. Además, la empresa ha financiado estas inversiones exclusivamente con capital de sus accionistas, sin recurrir a préstamos de instituciones financieras hasta la fecha.

CAPTURA DE CARBONO

Para determinar la cantidad de Carbono (C) y Dióxido de Carbono (CO₂), que son capturados por las plantaciones de teca y otras especies forestales, hay que considerar las variables dasométricas del árbol, para conocer el incremento de la biomasa de la planta anualmente, así como también las densidades de siembra utilizadas para determinar el número de árboles por Ha que se maneja en cada proyecto.

En base a estudio realizado en la ESPOLE en el campus Prosperina. Se evaluaron tres procedencias de semillas (Ecuador, Brasil y Costa Rica), se obtuvieron los siguientes resultados:

“La cantidad de biomasa total para TECA (*Tectona grandis* L.) a los 8 años está en un rango de 27,68 a 66,12 tn/ha. La procedencia que presentó mayor almacenamiento de carbono fue de Ecuador con 33,06 tn C/ha y 121.06 tnCO₂/ha. No hubo diferencias estadísticas significativas en el almacenamiento de carbono. La biomasa aérea representa en promedio el 62%, las raíces el 22%, la hojarasca el 12% y la necromasa leñosa el 4%; no se considera en este porcentaje el carbono almacenado en el suelo”

En base a lo antes expuesto, en la hacienda de la empresa VERDETEKA S.A., en donde se estima plantar 142 hectáreas de teca clonal, con una densidad de siembra de 624 plantas por Has (4mx4m), se estima que dicha plantación para la edad de corte que se tiene previsto para los 17 años, podrá capturar 45,9 Tm C/Ha. Pudiendo esta medida ser mayor, considerando que la TECA CLONAL, produce mayor cantidad de bioamasa, principalmente en el fuste (tronco) que es donde concentra la mayor cantidad de carbono C y dióxido de carbono CO₂ capturado de la atmosfera.

Adicionalmente, se mantendrán 8has de bosque secundario como reserva para mantener los cuerpos de agua y servirán también para mantener el C y CO₂ guardado en su biomasa, aportando bonos de carbonos adicionales.

SOSTENIBILIDAD DEL CULTIVO

La plantación de VERDETEKA S.A. se encuentra estratégicamente ubicada en las estribaciones de la cordillera Chongón Colonche, específicamente en las zonas conocidas como Púca y Paján. Estas áreas están caracterizadas por pertenecer al bosque estacional siempre verde del piemonte de la Cordillera Costera del Pacífico Sur. El clima se caracteriza por una temperatura media de 28 grados centígrados y una precipitación anual que oscila entre los 1200 y 1500 mm. El período seco abarca de junio a diciembre, cubriendo de 7 a 8 meses del año.

VERDETEKA S.A. se beneficia de una extensa red hidrográfica compuesta por esteros y riachuelos alimentados por manantiales locales, algunos de los cuales se encuentran dentro de la misma hacienda y otros en propiedades adyacentes. El Estero Palmar es el principal curso de agua que atraviesa la propiedad, junto con una serie de esteros sin nombre que desembocan en el Río Pucón.

En el subsuelo de la zona existen varios acuíferos que abastecen estos manantiales locales, sirviendo como reservas de agua fundamentales para posibles cultivos con altos requerimientos hídricos. Esta agua se puede extraer mediante pozos profundos y distribuirse eficientemente a través de un sistema de riego por tuberías.

El cultivo de teca en VERDETEKA S.A. no depende de sistemas de riego para su crecimiento óptimo, ya que sus raíces profundas tienen acceso directo al agua almacenada en el subsuelo y en los acuíferos cercanos.

Durante la siembra, se utiliza hidrogel, un polímero capaz de retener la humedad, para garantizar la supervivencia de las plantas y reducir la mortalidad en caso de períodos secos. Este se aplica en las raíces de las plantas, proporcionando una fuente adicional de agua durante el establecimiento del cultivo.

Para asegurar la precisión histórica de las precipitaciones y la disponibilidad de los acuíferos en la zona, VERDETEKA S.A. consulta los registros del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (INAMHI).

RESPONSABILIDAD AMBIENTAL Y SOCIAL

VERDETEKA S.A. busca adquirir terrenos degradados para desarrollar proyectos de reforestación, al plantar árboles sobre estas áreas se incrementa la masa boscosa en la zona, mejorando de esta manera las condiciones climáticas del sector. Gracias a esto mantiene y protege áreas de reserva y corredores biológicos presentes en las propiedades, se conserva el hábitat de las especies vegetales y animales nativas que están presentes en la zona.

De igual forma se persigue mantener un ecosistema protegido de la caza, uso racional de pesticidas y químicos, reciclaje de envases y, además, se maneja de forma controlada la quema de residuos, evitando la liberación de CO₂.

VERDETEKA S.A. S.A. mantiene proyectos de reforestación, que beneficiarán a la parroquia San Juan de Pueblo Nuevo, creado fuentes de empleo, utilizando personal 100% de la zona, beneficiando alrededor de 40 familias y dinamizando la economía de la comunidad

Además, el personal que labora dispone de equipo de protección para evitar accidentes, se cancela valores justos por la jornada de trabajo superiores a los que se pagaban en la zona, se desarrollan programas de capacitación e información forestal.

Se mantiene un ambiente laboral óptimo, se promueve la práctica de deporte facilitando equipos para que participen en diferentes campeonatos de fútbol.

INSTRUMENTO

La junta general de accionistas reunida el 28 de junio del año dos mil veinticuatro, autorizó la oferta pública secundaria por USD 900.000 acciones correspondientes al capital social de la compañía.

VALORES DE OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA DE ACCIONES ORDINARIAS	
Emisor	VERDETEKA S.A.
Sector	Forestal
Monto de Oferta Pública Secundaria	USD 900.000
Número de Acciones	900.000
Clase y Serie	Las acciones son ordinarias y nominativas. No se encuentran clasificadas.
Valor nominal de las acciones	USD 1,00 cada acción.
Sistema de colocación	Bursátil.
Derechos que otorga la acción	Los derechos que otorgan las normas legales vigentes a las acciones ordinarias. No existen acciones preferidas, ni derechos especiales para los accionistas.
Precio de venta	USD 3,20. El precio de negociación de las mismas será el que establezca el mercado en cada transacción.
Forma de pago	Al contado
Estructurador financiero y legal	Intervalores Casa de Valores S.A.
Underwriting	No contempla un contrato de underwriting
Operador forestal	La operación forestal estará a cargo de la compañía VERDETEKA S.A., quien a su vez contratará el servicio de Operadores Forestales calificados por el MAGAP
Mecanismo de liquidez	La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de VERDETEKA S.A. celebrada el 28 de junio de 2024 aprobó establecer como mecanismo de liquidez la compra de acciones de la compañía VERDETEKA S.A. por un monto hasta USD 100 mil durante un plazo de 720 días considerados desde la fecha que se apruebe dicha oferta pública.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública Secundaria de Acciones

La Ley de Mercado de Valores y la Codificación de las Resoluciones Expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera no contemplan exigencias respecto a la conformación de garantías específicas o generales para la oferta pública secundaria de acciones. Dada la esencia legal de las acciones, éstas no constituyen valores de crédito ni emisiones de valores.

PERFIL FINANCIERO

ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis financiero fue realizado con base a los Estados Financieros del año 2023 y junio 2024, auditados por NGV Asesorías y Negocios S.A. Estos estados financieros no presentaron salvedades en su opinión. Adicionalmente se analizaron los estados financieros internos con corte a junio 2023 y junio 2024.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS, COSTOS Y RESULTADOS

La actividad principal de la compañía es la de enfocarse en la producción de madera Teca, desde la siembra, el mantenimiento y su explotación, que permitirá la generación de liquidez en largo plazo, por tratarse de una madera muy apreciada en el mercado internacional. A la fecha del presente informe no existen ingresos, debido a que el proyecto se encuentra en etapa inicial de preparación del terreno.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Debido al giro de negocio de la compañía, sus activos están concentrados a largo plazo, principalmente en terrenos y activos biológicos. A junio de 2024, estos dos rubros representaron el 60,32% de los activos totales. A corto plazo, la cuenta más representativa fueron las inversiones financieras, con un valor de USD 438,50 mil, de los cuales USD 337,68 mil correspondieron a acciones de Tecafortuna S.A., USD 90 mil a fondos de inversión y USD 10,82 mil a Obligaciones de corto plazo (papel comercial).

En cuanto al pasivo, se concentró en su totalidad en los de tipo corriente, con USD 91,33 mil que correspondieron a cuentas por pagar a Neobiotek S.A.S., un proveedor que se dedica a la venta de clones de

Teca y que cuenta con 15 años de experiencia en la selección de árboles élite, investigación, viverización y comercialización.

Finalmente, a junio 2024, el patrimonio de la compañía financió el 92,15% del total del activo, compuesto principalmente por el capital social de la compañía, que asciende a USD 900 mil, y la revalorización de propiedad, planta y equipo, que representó USD 171,93 mil. La compañía no ha requerido financiamiento externo de instituciones financieras; la inversión fue provista por los propios accionistas.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	JUNIO 2024	2023
	USD	USD
ACTIVO	1.163.256	800
Activo corriente	461.536	800
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.819	800
Inversiones financieras	438.503	
Pagos anticipados	10.214	
Activo no corriente	701.720	
Terrenos	595.390	
Activos biológicos	106.330	
PASIVO	91.329	-
Pasivo corriente	91.329	
Cuentas por pagar comerciales	91.329	
Pasivo no corriente	0	
Cuentas y documentos por pagar comerciales		
Otros pasivos no corrientes		-
PATRIMONIO NETO	1.071.927	800
Capital suscrito o asignado	900.000	800
Revalorización de Propiedad Planta y equipo	171.927	

Fuente: VERDETEKA S.A.

VALORACIÓN DE ACCIONES

La metodología de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. en el caso de calificación de riesgo de acciones considera factores como la liquidez de las acciones en el mercado, su valoración al momento del análisis y la volatilidad de la rentabilidad.

El costo del terreno, según lo establecido por un perito evaluador acreditado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el junio 2024, indica que el valor comercial del bien inmueble de 50 hectáreas asciende a USD 198,46 mil, y el valor de las 100 hectáreas fue de USD 396,93 mil, sumando un total de USD 595,39 mil. En el que se mencionó que los tipos de suelos son considerados clase I y II, aptos para el cultivo a corto y a largo plazo.

DETALLES	UNID	CANT	VALOR RAZONABLE	
			VALOR POR HECTÁREA (USD)	P. TOTAL (USD)
Terreno				
Lote de Terreno Agrícola 1C, Sitio La Tambora, Parroquia San Pablo de Pueblo Nuevo, Cantón Santa Ana, Provincia de Manabí.	ha	100	3.969,27	396.927,00
Lote de Terreno Agrícola, Sitio La Tambora, Parroquia San Pablo de Pueblo Nuevo, Cantón Santa Ana, Provincia de Manabí.	ha	49,83	3.982,74	198.463,50
Total				595.390,50

Fuente: Avalúo técnico

La factibilidad comercial es viable, debido a que pesar de existir una moderada oferta de bienes en el sector, la demanda de terrenos es regular, se espera que la demanda incremente considerando la plantación de 142 hectáreas a razón de 624 árboles por hectárea a una distancia de 4x4m, con estos antecedentes y el crecimiento de la plantación se estima bajo un escenario realista alcance USD 5,75 millones en el año 2058.

Los ingresos del proyecto se obtendrán principalmente de los raleos de teca y cortes finales, además de otros menores por inversiones que mantiene actualmente la compañía. El Emisor determinó dos escenarios, uno probable y el otro realista, con el fin de evaluar la capacidad del proyecto. Para el escenario realista que es el de mayor estrés, se consideró una reducción de ventas del 12,11% en el año 2041 y del 5,88% en el año 2059,

debido a una menor producción de metros cúbicos. El precio por acción en ambos escenarios será de USD 3,20. Bajo estas premisas la tasa interna de retorno registraría un valor de 13,50% en el escenario probable y 13,01% en el realista después de impuestos a la renta. Es importante mencionar que el rendimiento se compara favorablemente con inversiones de similar riesgo que se cotizan en el mercado y es superior a la tasa referencia de sector productivo corporativo 11,63% y que el promedio de tasa pasiva ofertada por el sector financiero 8,45%.

Calculando el valor presente del saldo final de los flujos futuros para el periodo proyectado, con una tasa de descuento de 11,63%, que fue la tasa referencial de sector productivo, el Valor Actual Neto en el escenario probable fue de USD 986,62 mil y el escenario realista de USD 706,35 mil, evidenciando que el proyecto es financieramente viable y beneficioso.

VARIABLES E INDICADORES	ESCENARIO PROBABLE	ESCENARIO REALISTA
Cultivo de teca	142.00 has.	142.00 has.
Plantación por hectárea	624 árboles/has	624 árboles/has
Densidad de siembra segundo raleo (7años)	14 m3/ha	14 m3/ha
Densidad de siembra tercer raleo (12 años)	21 m3/ha	21 m3/ha
Densidad de siembra corte final (17 años)	205 m3/ha	180 m3/ha
Tasa Interna de Retorno	13,50%	13,01%
Valor por acción promedio transado	3,20	3,20

Fuente: VERDETEKA S.A.

Los principales supuestos para la generación de los flujos y proyecciones analizados provienen de un escenario proyectado técnicamente por expertos en la materia, lo que disminuye la probabilidad de que se produzcan divergencias importantes. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. procedió a estresar los supuestos del escenario realista mediante una reducción del 2% en la densidad de las plantaciones, generando una contracción en el flujo final para los accionistas.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	INGRESOS EGRESOS		FLUJO OPERACIONAL (USD)	CAPEX (USD)	PAGO DIVIDENDOS (USD)	SALDO DE CAJA (USD)	SALDO INICIAL DE CAJA (USD)	SALDO FINAL DE CAJA (USD)
	(USD)	(USD)						
2024		-	-	-40.037		0	0	140.037
2025	117	-	88	-100.000		-39.949	140.037	100.088
2026	1.001	-	751	-	-	-99.249	100.088	838
2027	35.008	20.000	15.008	-	-	15.008	838	15.847
2028	12.058	12.000	58	-	14.706	-14.647	15.847	1.199
2029	12	-	9	-	-	9	1.199	1.208
2030	12	-	9	-	-	9	1.208	1.217
2031	505.900	373.561	350.468	-	348.039	2.429	1.217	3.646
2032	70.036	20.000	50.036	-	49.020	1.017	3.646	4.663
2033	30.847	30.000	847	-	-	847	4.663	5.510
2034	55	-	41	-	-	41	5.510	5.551
2035	56	-	42	-	-	42	5.551	5.593
2036	1.118.462	731.153	795.246	-	784.314	10.932	5.593	16.524
2037	1.050.165	20.000	1.030.165	-	1.019.608	10.557	16.524	27.082
2038	546.271	40.000	506.271	-	495.098	11.173	27.082	38.255
2039	383	-	287	-	-	287	38.255	38.542
2040	385	-	289	-	-	289	38.542	38.831
2041	16.292.337	7.378.283	11.455.839	-202.322	11.149.020	306.819	38.831	345.650
2042	3.456	-	2.592	-49.083	-	-199.730	345.650	145.920
2043	1.459	-	1.094	-31.353	-	-47.988	145.920	97.932
2044	979	-	734	-52.977	-	-30.618	97.932	67.313
2045	61.738	20.000	41.738	-	-	-11.239	67.313	56.075
2046	25.256	25.000	256	-	-	256	56.075	56.330
2047	563	-	422	-	-	422	56.330	56.753
2048	568	-	426	-	-	426	56.753	57.179
2049	1.037.450	584.219	642.412	-	641.176	1.236	57.179	58.414
2050	119.584	20.000	99.584	-	98.039	1.545	58.414	59.959
2051	69.200	20.000	49.200	-	48.039	1.160	59.959	61.120
2052	611	-	458	-	-	458	61.120	61.578
2053	14.616	13.000	1.616	-	-	1.616	61.578	63.194
2054	2.024.767	877.339	1.365.429	-	1.362.745	2.684	63.194	65.878
2055	2.002.659	20.000	1.982.659	-	1.944.608	38.051	65.878	103.929
2056	1.121.039	20.000	1.101.039	-	980.392	120.647	103.929	224.576
2057	2.246	-	1.684	-	-	1.684	224.576	226.260

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	INGRESOS (USD)	EGRESOS (USD)	FLUJO OPERACIONAL (USD)	CAPEX (USD)	PAGO DIVIDENDOS (USD)	SALDO DE CAJA (USD)	SALDO INICIAL DE CAJA (USD)	SALDO FINAL DE CAJA (USD)
2058	2.263	-	1.697	-	-	1.697	226.260	227.957
2059	34.089.519	11.223.037	22.831.670	-	22.901.961	-70.290	227.957	157.667
2060	1.577	-	1.182	-40.037	263.663	1.182	157.667	158.849

Fuente: VERDETEKA S.A./ elaborado por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Calculando el valor presente del saldo final de los flujos futuros para el periodo proyectado bajo un escenario de estrés, el Valor Actual Neto sería de USD 634,11 mil con una tasa interna de retorno del 12,88% sobre los dividendos que se estima pagar. Evidenciando que la compañía seguiría generando flujos positivos al final del periodo y resultados favorables para los inversionistas.

VARIABLES E INDICADORES	ESCENARIO PROBABLE
Cultivo de teca	142.00 has.
Plantación por hectárea	624 árboles/has
Densidad de siembra segundo raleo (7 años)	13,72 m3/ha
Densidad de siembra tercer raleo (12 años)	20,59 m3/ha
Densidad de siembra corte final (17 años)	176 m3/ha
Tasa Interna de Retorno	12,88%
Valor por acción promedio transado	3,20

Fuente: VERDETEKA S.A.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA

Corresponde a las acciones cuya emisora presente una excelente situación económico - financiera, difunde muy buena información en el mercado, tiene la más alta liquidez, ha generado utilidades superiores a lo previsto en los últimos tres años, y presenta, en el último año, una fuerte tendencia alcista del precio en el mercado, sin tomar en cuenta factores especulativos.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de los Valores de Oferta Pública VERDETEKA S.A. Acciones Ordinarias, ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

VALORES DE RENTA VARIABLE: TÍTULOS ACCIONARIOS DE SOCIEDADES ANÓNIMAS, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión DE GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando una evaluación sobre la calidad crediticia de un emisor y la valoración de sus acciones. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo dos meses anteriores al mes de elaboración del informe y los correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza. Valoración de la compañía. Informe forestal Proyecciones Financieras. Detalle de activos menos deducciones firmado por el representante legal.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Emisión.
OTROS	Otros documentos que la compañía consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
FACTORES DE RIESGO	Literal g, h, i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL ENTORNO	Literal i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1, Artículo 20, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
EMPRESAS VINCULADAS	Numeral 3, Artículo 2, Sección I, Capítulo I, Título XVIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.
OPERACIÓN DE LA EMPRESA	Literales c, e y f, Numeral 1, Artículo 10 y en los Números 3, 4 y 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
INSTRUMENTO	Numeral 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

De acuerdo con el Artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.