



**edimca**

**III Emisión de Obligaciones  
US\$ 5 millones**

Abril 2019

# Contenido

Información General de la empresa

Información Financiera

Características de la emisión

Participantes del proceso



# Contenido

Información General de la empresa

Información Financiera

Características de la emisión

Participantes del proceso



# Antecedentes de la compañía

Hoy en EDIMCA contamos con más de 500 colaboradores, beneficiando a cientos de familias; convirtiéndose así en la empresa líder en comercialización de soluciones a medida en madera y complementos para la industria del mueble, decoración y construcción en el Ecuador. Desde sus inicios hasta hoy, EDIMCA lleva más de 80 años trabajando en la madera para convertirse en una empresa líder en su rama.

**1934:** Juan Manuel Durini Palacios inicia su vida empresarial con la compra de Aserradero El Cóndor.

**1959:** compra una fábrica de parquet, la primera en Sudamérica y surge la idea de montar una planta de contrachapado.

**1964:** la Empresa Durini se transforma en EDIMCA, Empresa Durini Industria de Madera C.A., siendo en ese entonces una empresa mediana con dos locales.

**1976:** se funda Enchapes Decorativos ENDESA, empresa que se dedica a la fabricación de tablero contrachapado triplex.

**1978:** se crea Aglomerados Cotopaxi S.A. que se dedicaría a la fabricación de tableros aglomerados de partículas los cuales que se comercializaban localmente a través de EDIMCA.

**1980:** gracias al espíritu emprendedor de la familia Durini, se crea otra planta de contrachapado que se llama Bosques Tropicales S.A. BOTROSA, que actualmente trabaja conjuntamente con ENDESA.

**1997:** Aglomerados Cotopaxi por la gran demanda del mercado monta una planta de tableros de Fibra de Maderas - MDF, que es la primera en la región Andina y una de las primeras en Sudamérica.

**2006:** EDIMCA inaugura el primer Megacentro,

**2010:** se decide remodelarlo para convertirlo en la sucursal matriz Quito, una de las más grandes del país.

**2017:** incorporó un nuevo servicio en sucursales como es el centro de diseño, ofreciendo acompañamiento profesional a clientes plasmando sus ideas en mobiliario personalizado para sus ambientes.



# Composición Accionaria

Accionistas	Capital	% de Participación
Sociedad Administradora de Inversiones S.A. ADINSA	3.204.406	39%
Fideicomiso LEDEX	1.350.338	16%
GEM RETAIL S.L.U.	1.064.869	13%
Grupo Maderero Empresarial GEM CORP SLU	1.223.287	15%
OTROS	1.357.100	17%
<b>Total</b>	<b>8.200.000</b>	<b>100.00%</b>



# Productos

- EDIMCA es una de las cadenas líder de comercialización de soluciones a la medida en madera y complementos para la industria del mueble, la construcción y decoración, su portafolio de productos es el siguiente:

 <p><b>TABLEROS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aglomerado</li> <li>• MDF, Hardboard</li> <li>• OSB, MDP, Triplex</li> </ul>	 <p><b>PUERTAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tamboradas</li> <li>• Paneladas</li> <li>• Madera Sólida</li> </ul>
 <p><b>HERRAJES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rieles de Extensión</li> <li>• Rieles Tipo z, Bisagras</li> <li>• Perfilera de Aluminio</li> <li>• Tiraderas/Botones, entre otros.</li> </ul>	 <p><b>CERRADURAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo Pomo Bolton</li> <li>• Tipo Manija Cannes</li> <li>• Cerrojos Annecy</li> <li>• Cerradura Principal Versakkes</li> </ul>
 <p><b>BORDOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bordos y Tapas Adhesivas PVC y Canto Duro</li> <li>• Bordo Chapa</li> </ul>	 <p><b>PISOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso Flotante</li> <li>• Pisos de Ingeniería</li> <li>• Pisos de Madera Sólida</li> </ul>
 <p><b>MADERAS VARIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Listonería</li> <li>• Tablonería</li> </ul>	 <p><b>ADHESIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PVA, Hot Melt</li> <li>Cementos de Contacto</li> <li>Poliuretanos</li> <li>Vinílicos</li> </ul>
 <p><b>ABRASIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lija de Agua</li> <li>• Lija Abra- Plus Blue</li> <li>• Disco con Soporte de Velcro</li> <li>• Multiflex</li> </ul>	 <p><b>OTROS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcos</li> <li>Acabados</li> <li>Varios</li> </ul>



# Servicios

- Los centros de servicios de EDIMCA, fueron creados para ser aliados de todos los clientes relacionados con el mundo de la madera. Con maquinaria nueva y con tecnología de punta se brinda una calidad de servicio que es reconocida a nivel nacional. Los procesos internos de la compañía permiten garantizar el trabajo entregado de los siguientes servicios:

•Facilitación del seccionamiento de tableros con calidad y precisión, a través de cortadoras horizontales y verticales de alta tecnología.

## CORTE



•Facilitación el seccionamiento de tableros con calidad y precisión, a través del programa LEPTON para de esta manera obtener un mejor aprovechamiento de corte de tableros destinados partes y piezas de muebles.

## OPTIMIZACIÓN



•Realización el encolado (pegado) de cantos para todo tipo de tableros, en cantos duros PVC (2mm.), cantos PVC (0,45mm.), y en cantos de chapa de madera.

## ENCHAPE



•El diámetro mínimo para perforaciones es de 5 cm. Se realizan perforaciones en piezas de 10cm hasta 90cm de alto. Se pueden realizar perforaciones para sistema 32 y rastex

## PERFORADO



•Modelado de formas en bordes y paneles de madera, fresados para acabados de diseño en puertas y frentes de muebles. Los procesos de ruteado son parte fundamental de los trabajos en la madera.

## RUTEADO

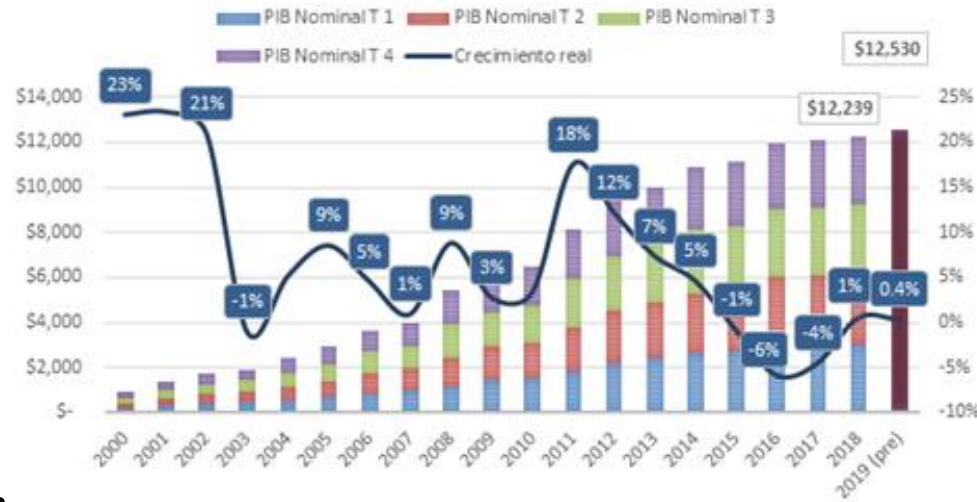


# Entorno Sectorial

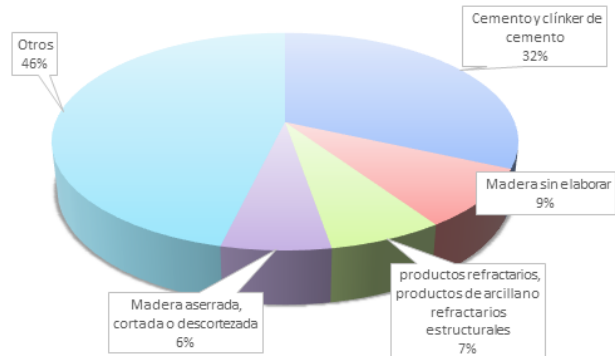
## SECTOR CONSTRUCCIÓN

- Desde finales del 2014 inicia un periodo de desaceleración que encuentra su mínimo en los años 2016 y 2017, cuando el sector sufrió un decrecimiento del 6% y 4% respectivamente.
- El sector presenta perspectivas de crecimiento conservador para el 2019. Según el Banco Central del Ecuador se espera que el sector crezca un 0.4% durante este año.

Evolución del PIB del sector de construcción (millones de dólares)



## Composición del componente nacional en la construcción



- El sector de la construcción requiere tanto insumos nacionales como importados. El sector el componente importado representa un 15% del total de la materia prima mientras que en componente nacional un 85%. Por el lado del componente nacional los principales insumos demandados son cemento y madera tanto procesada como acerrada.

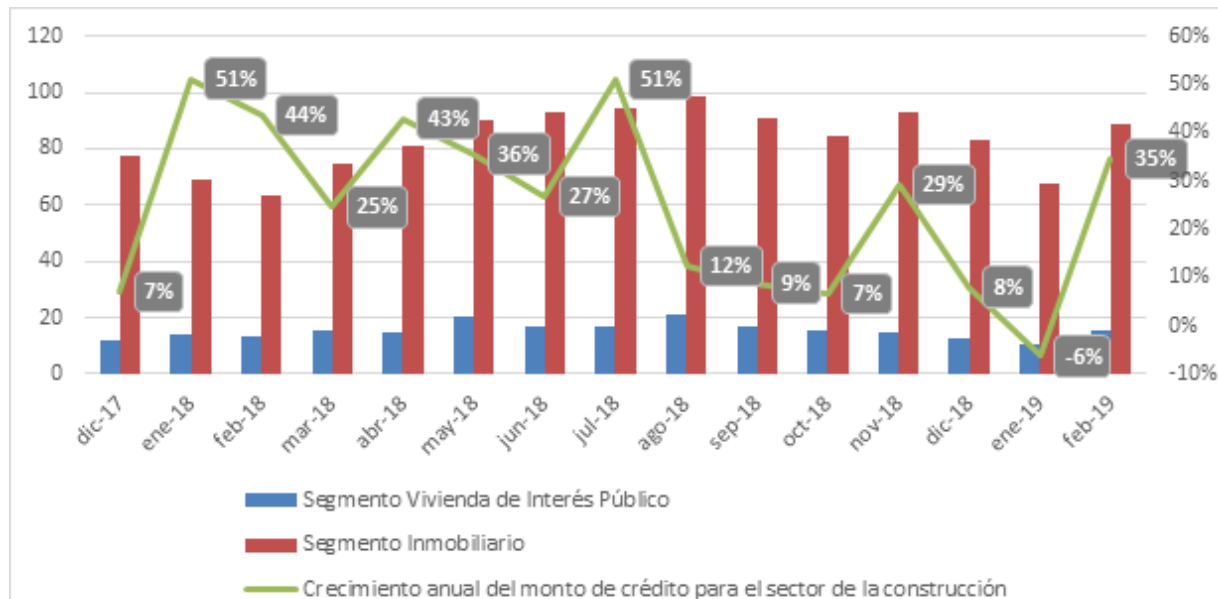


# Entorno Sectorial

## CRÉDITO INMOBILIARIO Y DE VIVIENDA

- La industria de la construcción es intensiva en la demanda de capital necesario para el financiamiento de proyectos. El crédito del sector ha tenido una mayor demanda durante el 2018 debido a la recuperación del sector.
- En promedio el crédito creció del 2017 al 2018 en un 38%.

**Monto colocado de crédito en el sector de la construcción  
(millones de dólares) vs. crecimiento anual del mismo**



Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital

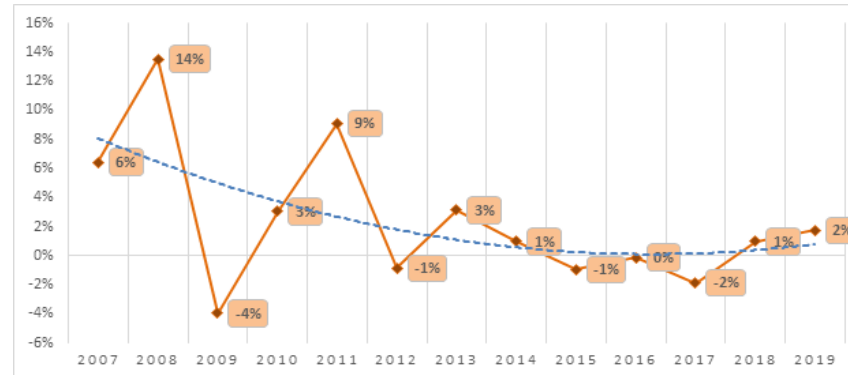


# Entorno Sectorial

## PRODUCCIÓN Y VENTA DE MADERA

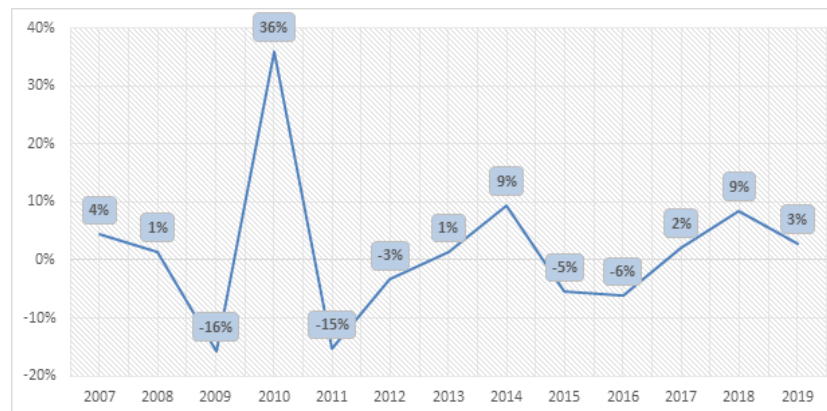
- El índice de precios del productor a disminuido en volumen y en su volatilidad. Significa que la materia prima necesaria en el proceso de producción del sector ha disminuido y su variación es más estable lo que permite tener una estructura de costos más predecible.

**Evolución del índice de precio al productor en el sector de producción y venta de madera**



- La inflación al consumidor, es decir del producto final muestra una tendencia creciente desde el año 2016. El precio en el caso de la madera y de los derivados de la misma depende directamente del precio internacional del commodity.

**Evolución del índice de precio al consumidor en el sector de producción y venta de madera**



# Contenido

Información General de la empresa

**Información Financiera**

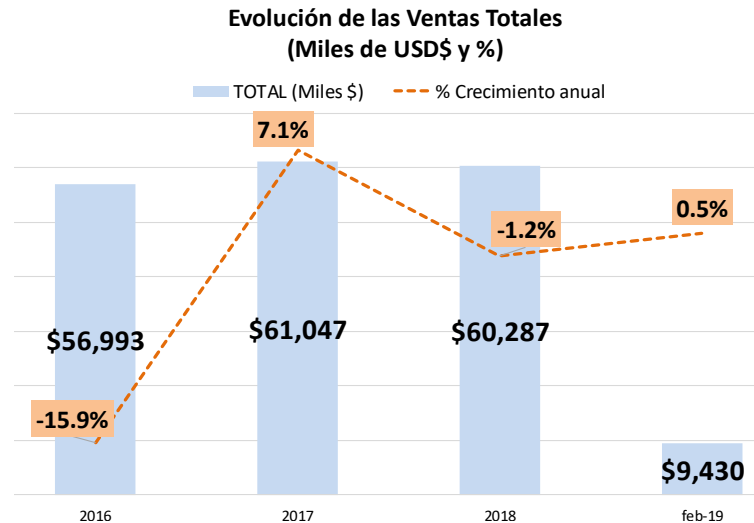
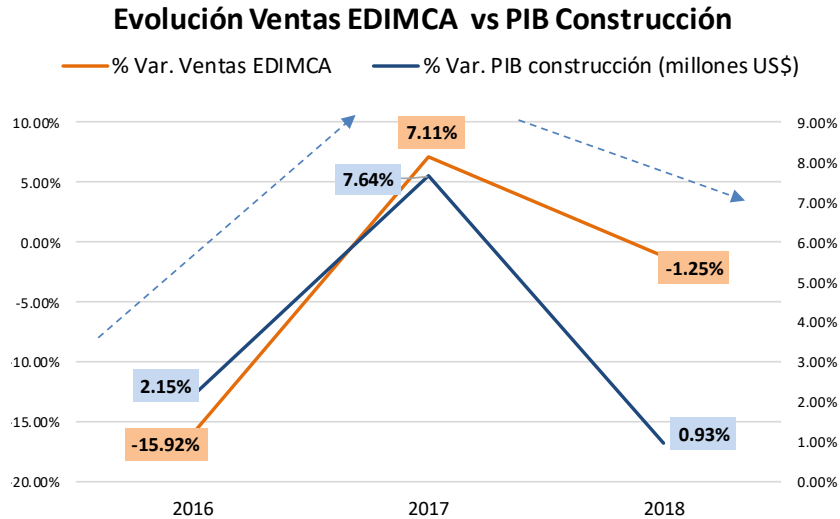
Características de la emisión

Participantes del proceso



# Desempeño de los Ingresos

- En virtud de su giro de negocio, EDIMCA muestra un desempeño en ventas que guarda estrecha relación con el dinamismo del sector de la construcción del país (medido en términos del PIB del segmento construcción anual)



Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital

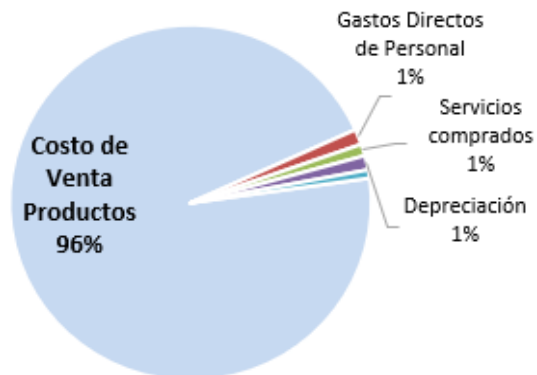
- Con miras a incrementar el nivel de ventas, la Administración de la compañía ha modificado su estrategia enfocándola en la diversificación del cliente final, en donde el segmento “retail” tiene cada vez más participación (68% de las ventas a febrero/2019).



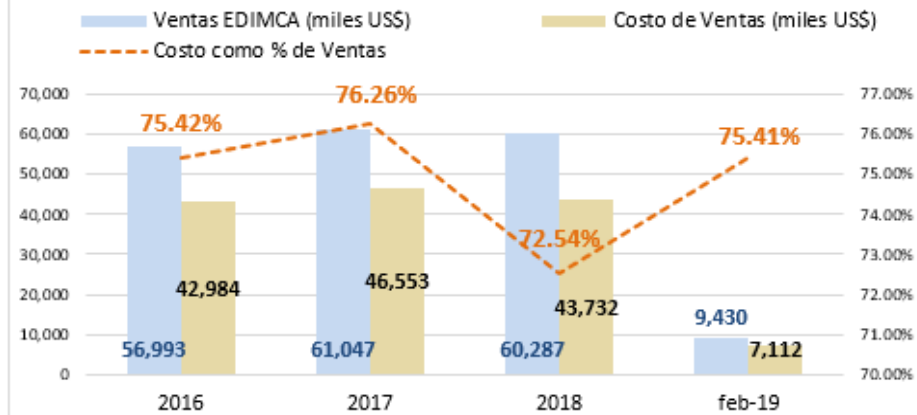
# Costo de Ventas

- La mayor parte del costo de ventas (96% en promedio) lo compone el abastecimiento de materias primas (principalmente madera y derivados) que se utilizan en el proceso productivo, mismo que se ha mantenido fluctuando entre el 75% y 76% de las ventas históricamente. Esta escasa volatilidad se debe a que las condiciones de compra de insumos se han mantenido estables lo cual se da en el marco de una empresa como EDIMCA que tiene una integración vertical con firmas relacionadas que actúan como sus principales proveedores.

**Composición del Costo de Ventas Promedio 2016 - 2018**



**Evolución del Costo de Ventas Miles US\$**

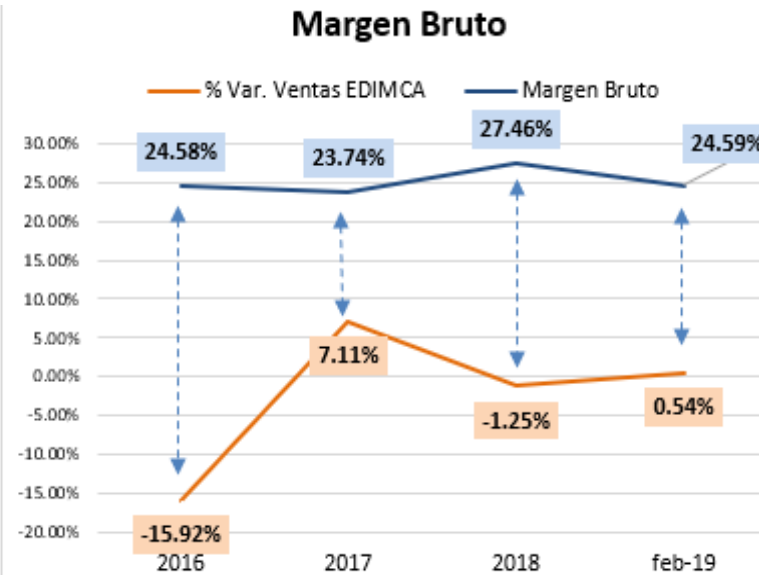
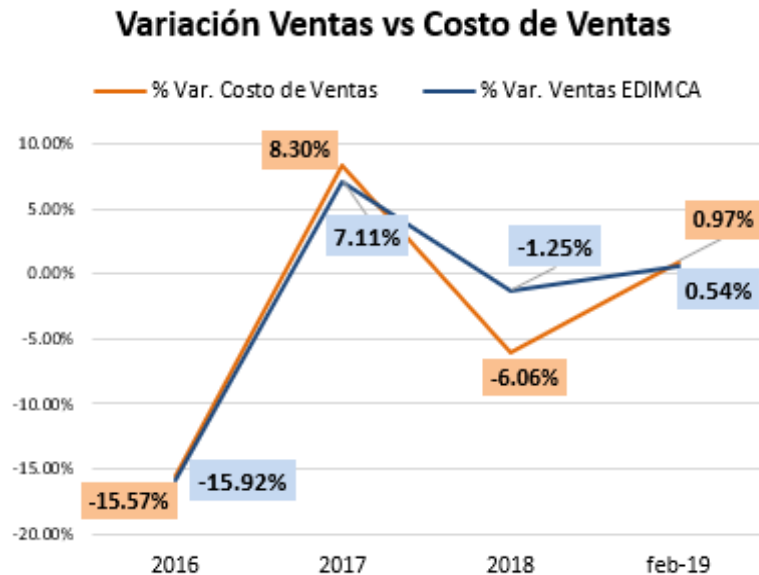


Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital



# Costo de Ventas

- El año 2018 muestra una excepción para el costo de ventas por cuanto su participación se reduce (aproximadamente 73%) lo cual responde a la estrategia planteada desde el 2018, con la que se pretende ganar más espacio en margen considerando el “valor agregado” que representa ampliar el segmento retail.



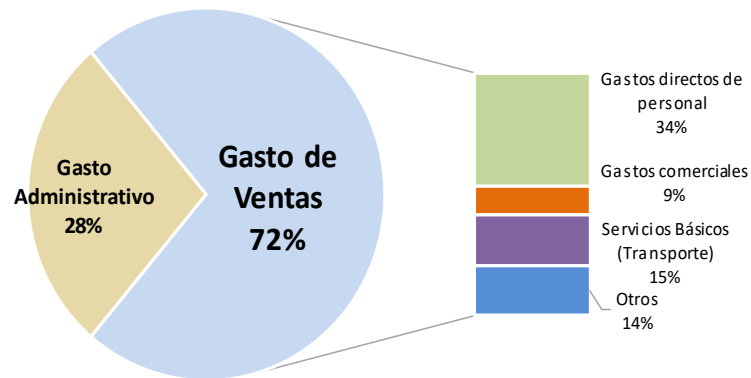
Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital

# Gastos Operativos

- En promedio, el total del gasto operativo representa el 24% de las ventas anuales; de ellos, el gasto asociado con las ventas directas es el de mayor participación, tal como consta en el siguiente esquema:

	2016	2017	2018	feb-19
Gasto Administrativo	2,745	3,169	4,132	1,175
% de Ventas	4.8%	5.2%	6.9%	12.5%
Gasto de Ventas	9,757	10,450	10,790	1,145
% de Ventas	17.1%	17.1%	17.9%	12.1%
<b>Total Gasto Operativo</b>	<b>12,502</b>	<b>13,619</b>	<b>14,922</b>	<b>2,320</b>
% de Ventas	21.9%	22.3%	24.8%	24.6%
% de Crecimiento		▲ 8.9%	▲ 9.6%	▲ 5.8%

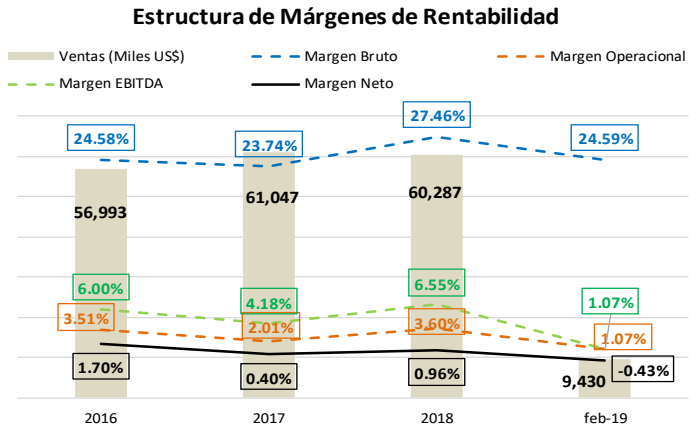
**Composición del Gasto Operativo  
2018**



Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital

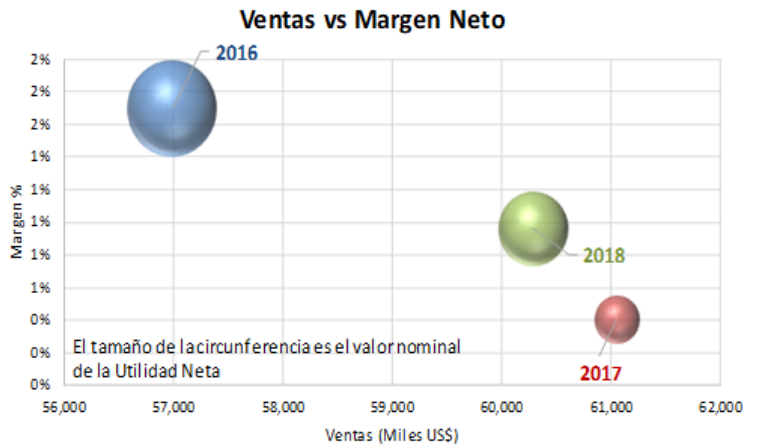
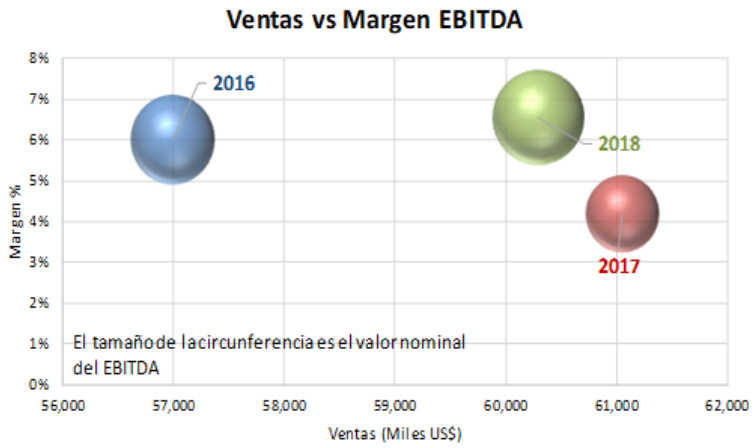


# Resultados



- A pesar de la volatilidad en los ingresos de la compañía (producto de su estrecho vínculo con el sector de la construcción) los márgenes de rentabilidad, a todo nivel, se han mantenido con un poco dispersión respecto a la media.

- Los resultados del ejercicio 2018 sugieren que si bien las ventas del año no crecieron en la misma velocidad que el año previo, el margen (EBITDA) se encuentra en una mejor posición, lo cual es consecuencia directa de la mejoría del margen bruto.

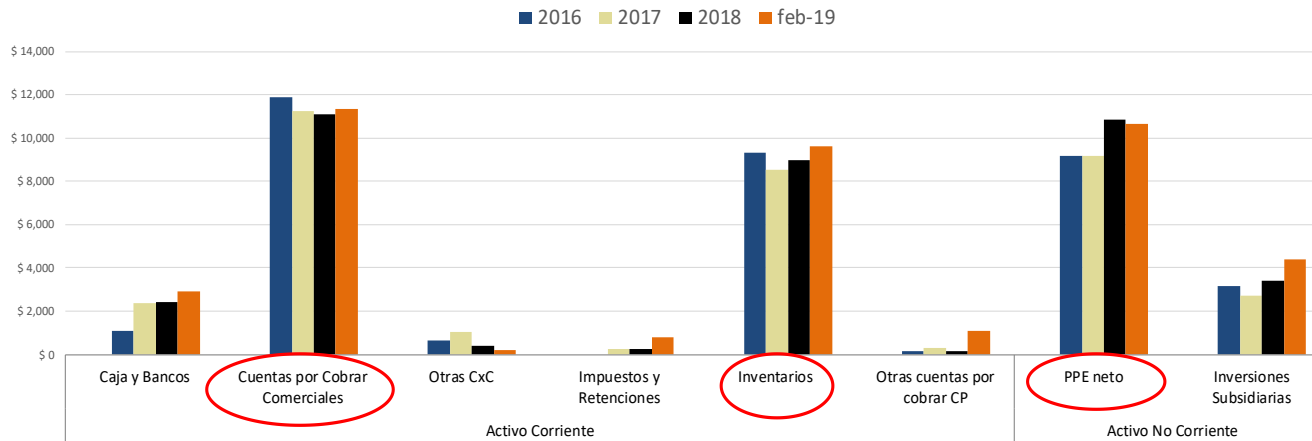




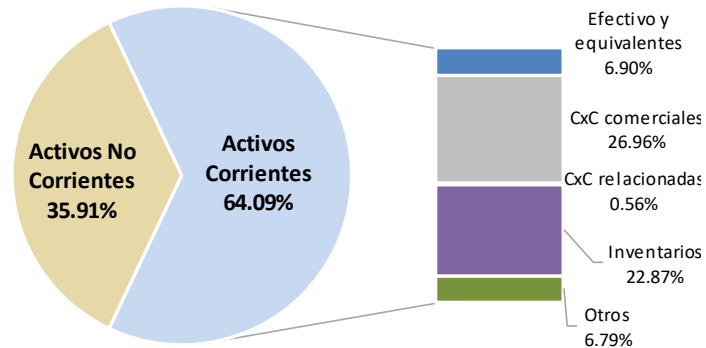
# Estructura del Activo

- Históricamente son los activos corrientes los que han tenido mayor representatividad en el total de activos de EDIMCA (66% en promedio).

Evolución de la composición de las principales cuentas del Activo  
(En miles de USD\$)



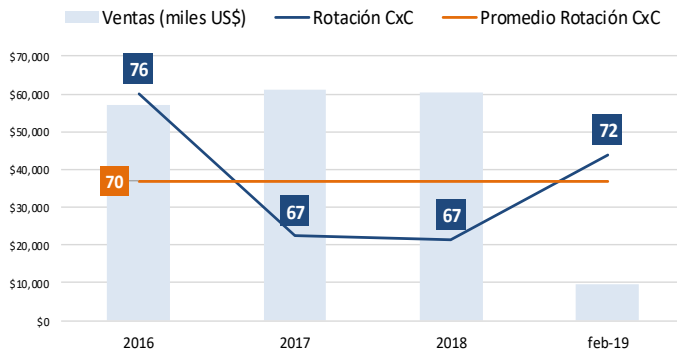
Composición del Activo Feb - 2019



Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital

# Cartera Comercial

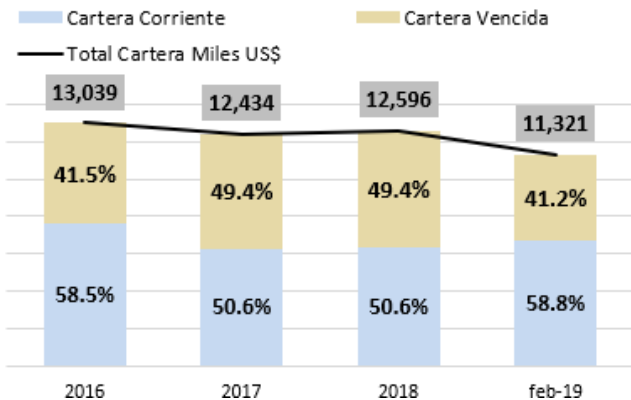
Rotación de la Cartera Comercial  
En días



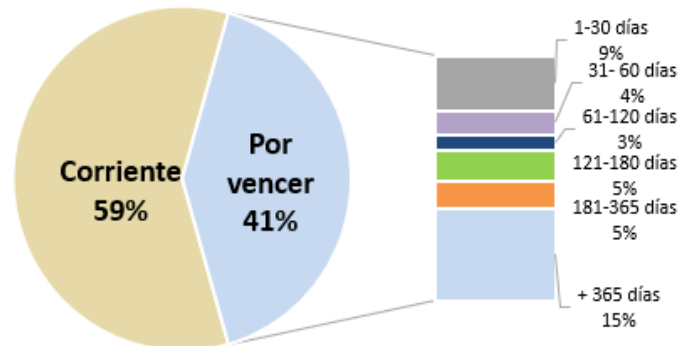
- En términos de rotación, la compañía efectiviza sus cuentas por cobrar comerciales, en promedio, cada 70 días, ratio que se ha mantenido con poca volatilidad durante los años analizados

- En cuanto a la edad de la cartera comercial, el análisis es el siguiente:

Evolución Edad de la Cartera Comercial  
Miles US\$ y % del Total

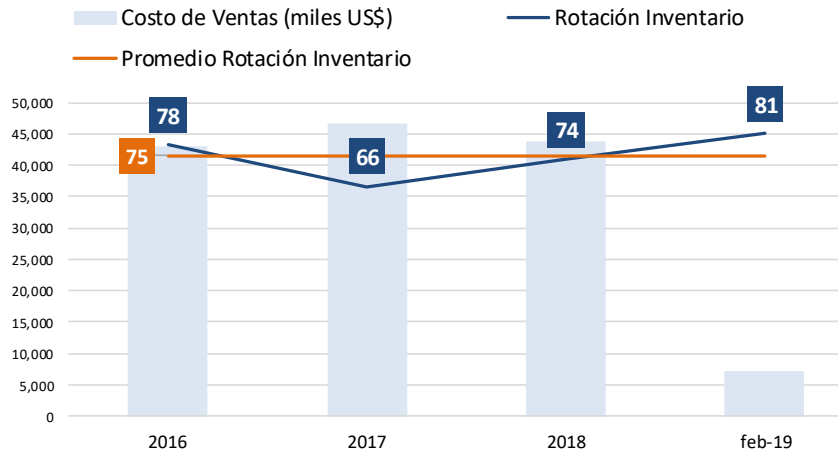


Antigüedad de la Cartera Comercial  
Febrero 2019



# Inventarios

## Rotación del Inventario



- Los inventarios por su parte, mantienen una participación menos importante dentro del total de activos (algo más del 20% en promedio), sin embargo, en términos de rotación, reflejan la velocidad con la que los insumos y materias primas que la compañía emplea en sus productos y proyectos, se convierte en efectivo, y este plazo es en promedio 75 días.

- Las existencias se componen principalmente de la siguiente manera:

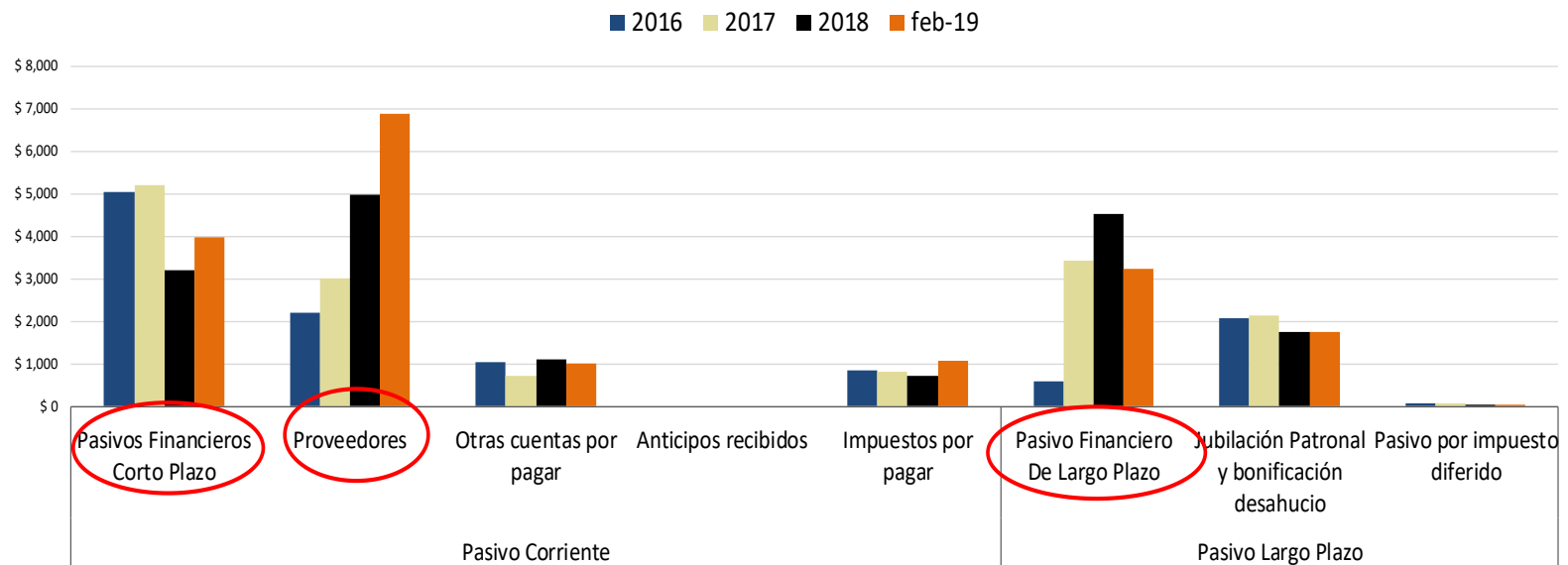
	2016	2017	2018	feb-19
Inventario de Producto terminado y mercadería en almacenes	7,944	7,021	7,767	8,323
Inventario de Mercadería en tránsito	998	1,305	971	1,041
Inventario de Suministros a ser consumidos	357	318	338	362
Provisiones por deterioro	-	(112)	(115)	(123)
<b>Total Inventario (miles US\$)</b>	<b>9,299</b>	<b>8,532</b>	<b>8,961</b>	<b>9,602</b>
% Variación Anual		▼ -8.2%	▲ 5.0%	▼ -0.4%

Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital

# Estructura del Pasivo

- El cuadro que consta a continuación resume la composición del pasivo de la compañía en el período analizado:

**Evolución de la composición de las principales cuentas del Pasivo  
(En miles de US\$)**

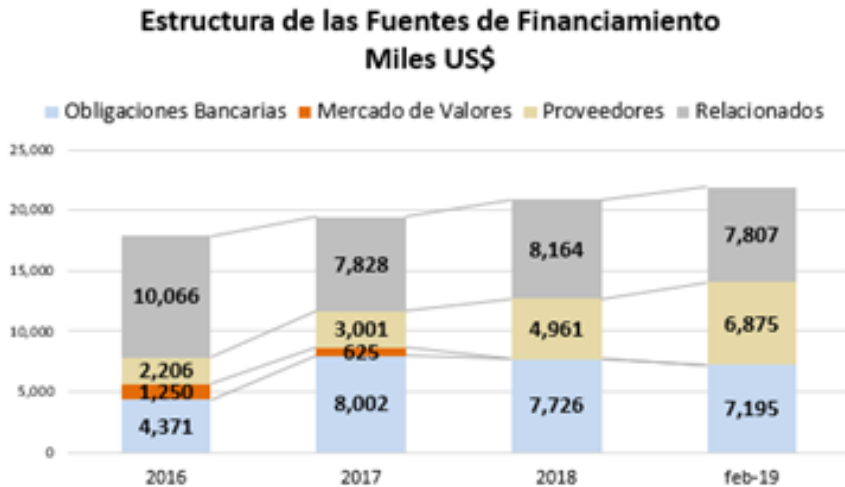


Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital



# Fuentes de Financiamiento

- La compañía mantiene a sus proveedores (tanto comerciales como relacionados) como la principal fuente de fondeo lo cual denota la excelente relación comercial producto de una larga trayectoria en el mercado



Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital

- Las ventas crecientes del año 2017, exigieron la demanda de financiamiento bancario, razón por la que al cierre de dicho año el stock de deuda bancaria fue alrededor 83% más alta que la del año anterior.
- A partir de ello, para el cierre del ejercicio 2018, el total de deuda bancaria se redujo casi un 4% al pasar de US\$ 9.5 millones a US\$ 7.7 millones.

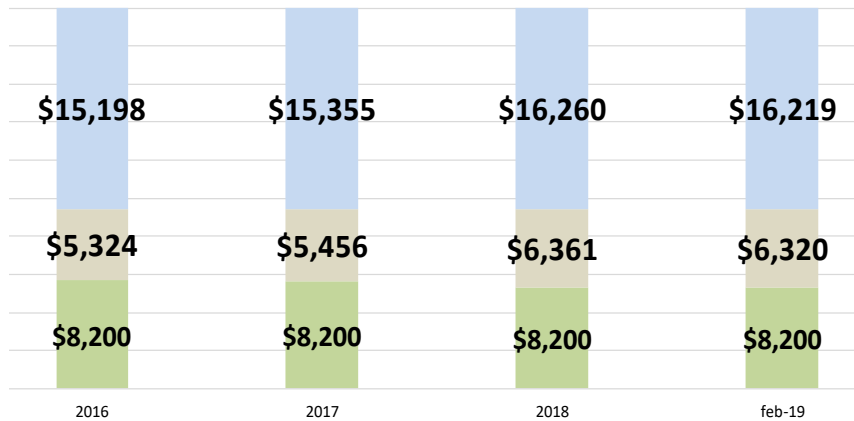


# Solvencia Patrimonial Endeudamiento y Apalancamiento

- La compañía ha priorizado la acumulación de la mayor parte de sus resultados anuales, de tal forma que su patrimonio muestra un crecimiento continuo.

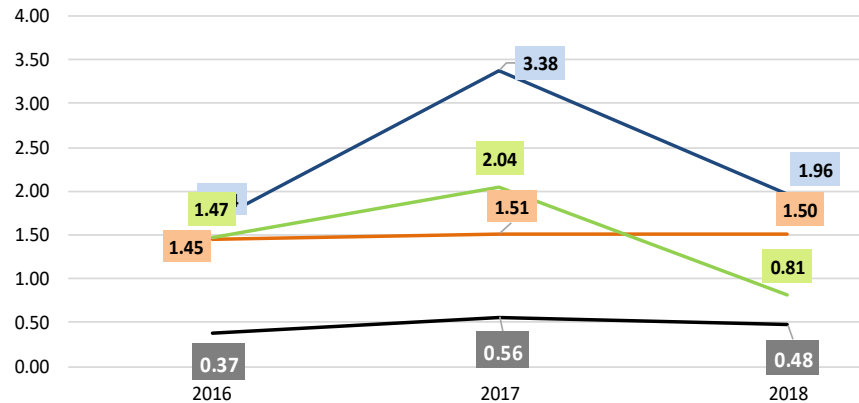
Evolución del Patrimonio  
(En miles de USD\$)

■ Capital Social ■ Resultados Acumulados ■ PATRIMONIO



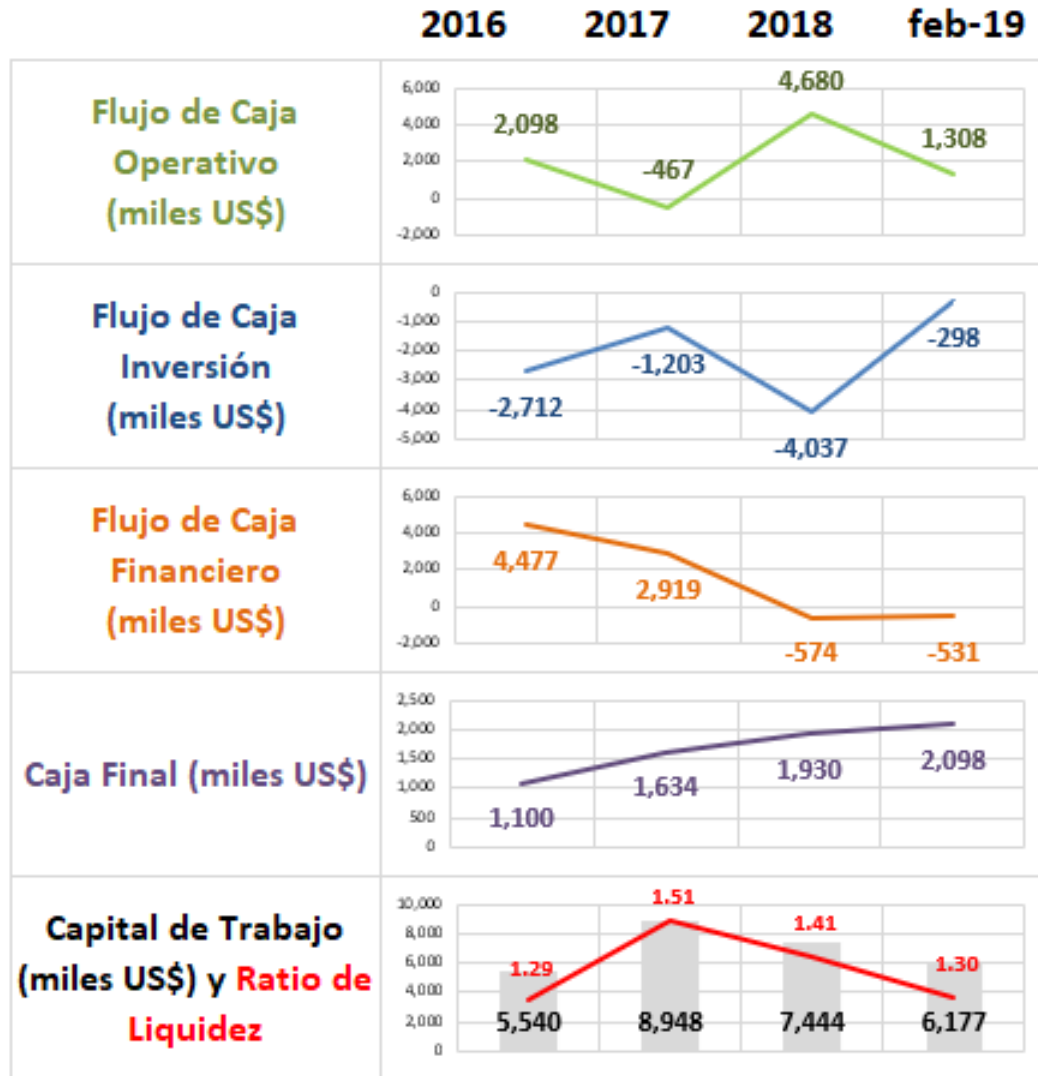
Evolución Indicadores de Endeudamiento

— Pasivo Total / Activo Total — Pasivo Total / Patrimonio Total  
— Pasivo Financiero / Patrimonio Total — Pasivo Financiero / EBITDA (\*)



Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital

# Flujo de Caja y Liquidez



Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital



# Garantía General

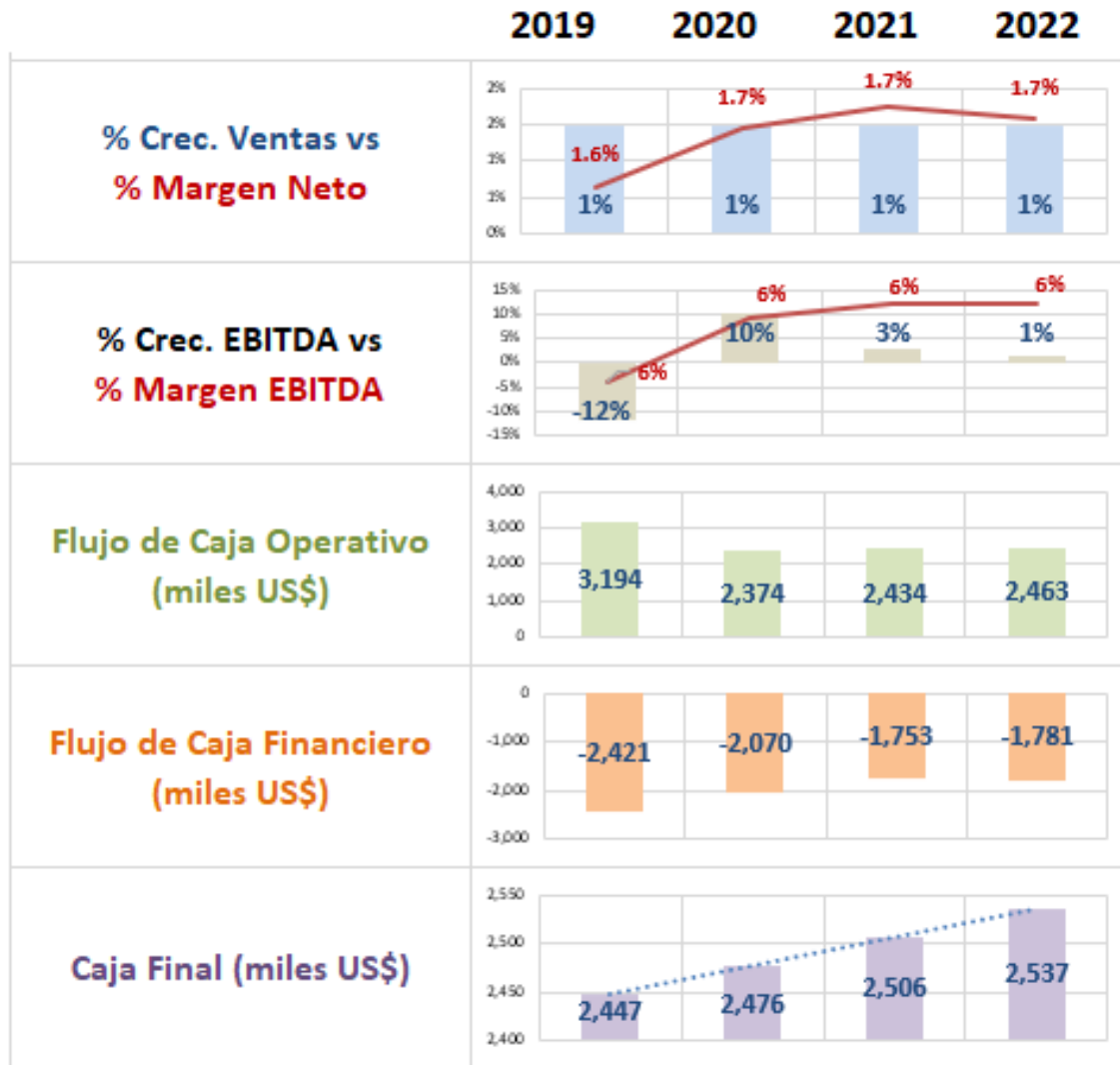
Detalle de Activos Libres de Gravamen			
28-feb-19			
( En USD )			
	Activo Total	Activos Gravados	Activos Libres de Gravamen
<b>ACTIVOS</b>			
Activos Corrientes	\$26,908,315	\$ 501,274	\$ 26,407,041
Activos No Corrientes	\$15,077,851	\$ 3,388,342	\$ 11,689,509
<b>Total (A)</b>	<b>\$41,986,166</b>	<b>\$ 3,889,615</b>	<b>\$ 38,096,551</b>
Total Impuestos Diferidos e Intangibles			\$ 271,620
Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras			\$ 3,858,391
<b>Total Activos Diferidos y otros (B)</b>			<b>\$ 4,130,011</b>
<b>Total Activos Libres de Gravamen menos deducciones (A)-(B) = (C)</b>			<b>\$ 33,966,540</b>
<b>Monto Máximo de la emisión (C) * 80% = (D):</b>			<b>\$ 27,173,232</b>
<b>Monto de la Emisión (E)</b>			<b>\$ 5,000,000</b>
<b>Nivel de cobertura (D) / (E) = (F)</b>			<b>5.43</b>

Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital





# Información Financiera Proyectada



Fuente: EDIMCA / Elaboración: Mercapital



# Contenido

Información General de la empresa

Información Financiera

**Características de la emisión**

Participantes del proceso



# Características de la emisión

Características	A	B
<b>Monto:</b>	US\$ 2.000.000	US\$ 3.000.000
<b>Plazo por Clase:</b>	390 días	1080 días
<b>Tasa de Interés:</b>	6.00%	8.00%
<b>Amortización Capital:</b>	Vencimiento	Semestral
<b>Pago de interés:</b>	Trimestral	Trimestral
<b>Destino de los recursos:</b>	100% Sustitución de pasivos financieros bancarios	



# Contenido

Información General de la empresa

Información Financiera

Características de la emisión

Participantes del proceso



# Participantes del proceso

III Emisión de Obligaciones	
<b>Estructurador:</b>	Mercapital Casa de Valores S.A.
<b>Calificadora de Riesgos:</b>	Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A.
<b>Calificación:</b>	AAA -
<b>Agente Colocador:</b>	Mercapital Casa de Valores S.A.
<b>Representante de Obligacionistas:</b>	Avalconsulting Cia. Ltda.
<b>Agente Pagador:</b>	DECEVALE



# ¡Mercapital, conectándole a las oportunidades!



## MERCAPITAL

casa de valores sa

[www.mercapital.ec](http://www.mercapital.ec)



Síguenos:



Whymper N27-70 y Orellana – Edificio Sassari – Piso 2 – Oficina 2A – Quito, Ecuador  
Teléfonos: (593) 3 932 510