

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PIAMONTE S.A. POR EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2014

Señores Accionistas:

De acuerdo a lo dispuesto en la Resolución No.92.1.4.3.0013 R.O. # 44 del 13 de Octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías y de conformidad con las Obligaciones Legales y Estatutarias, pongo a disposición de los Accionistas el informe anual de las operaciones de la Compañía.

OPERACIÓN

Durante el año 2014, la Administración y Representación Legal de la empresa estuvo a cargo de la Sra. Mónica Sánchez Robalino, teniendo como principales operaciones las siguientes:

GENERALES

- Piamonte S.A. en el 2014 recibió de su principal accionista Inveursa Holding S.A. la suma de USD 400.500.00 como aporte a futuro aumento de capital.
- Durante el 2014 Piamonte recibió de Inveursa Holding en calidad de préstamo para giro del negocio la suma de USD 10.000.00.
- Piamonte SA el 4 de junio del 2014 según resolución SC.INC.DNICA1.006 fue notificado por la Superintendencia de Compañías que cayó en causal de disolución por pérdidas que superan el 50% o más del capital y reservas; sin embargo una vez absorbida la pérdida de 82.612.46 de los aportes a futuro aumento de capital y presentados los descargos correspondientes, con fecha 23 de octubre según oficio No. SCV.IRP.D.2014.4530, somos notificados que salimos del causal de disolución.
- El 4 de junio del 2014 mediante escritura pública ante el notario vigésimo tercero del cantón Guayaquil por no cumplir con el punto de equilibrio se finaliza y liquida el Fideicomiso Inmobiliario Miralblau con la Fiduciaria Morgan & Morgan, que fue creado para el desarrollo del Edificio Miralblau, consistente en un edificio de 21 pisos en primera línea de mar con 102 departamentos, a construirse en el terreno de propiedad del Fideicomiso Mirasol de propiedad de Amadora, ubicado en la avenida 25 y calle M2, en la ciudad de Manta, procediendo a restituir al constituyente promotor los estudios y al constituyente Fideicomiso Mirasol el terreno correspondiente.

PROYECTO CEIBO REAL

Concluidos los estudios del proyecto Ceibo Real a finales de diciembre del 2013, en enero del 2014 se inician las acciones para desarrollar y promover el proyecto de acuerdo a la siguiente proyección:

ETAPA 1				VENTAS	1,629,256.45
COSTOS		USD	% COSTO	%VENTAS	MARGEN
TERRENO		80,545.97	6%	4.94%	1.18%
CONSTRUCCION DE VIVIENDA		805,589.55	61%	49.45%	11.76%
URBANIZACION		194,977.04	15%	11.97%	2.85%
FISCALIZACION	1.50%	16,216.69	1%	1.00%	0.24%
IMPREVISTOS Y TASAS	5.40%	58,380.08	4%	3.58%	0.85%
SUBTOTAL		1,155,709.32	88%	70.93%	16.87%
ADMINISTRACION		90,000.00	7%	5.52%	1.31%
VENTAS	3%	48,877.69	4%	3.00%	0.71%
PUBLICIDAD	1%	16,292.56	1%	1.00%	0.24%
OTROS	0.50%	5,405.56	0.41%	0.33%	0.08%
SUBTOTAL		160,575.82	12%	9.86%	2.34%
TOTAL COSTO		1,316,285.14	100%	80.79%	19.21%
				1,316,285.14	312,971.31

Los costos totales proyectados de la primera etapa ascienden a USD 1.316.285.14, con una proyección de ventas de USD 1.629.256.45 y una utilidad prevista antes de impuestos es del 19.21%, de mantenerse las variables expuestas.

- Se adquirió el terreno de 17.542.11 m2 útiles el 9 de enero del 2014, al Dr. Marcelo Reyes Oleas.
- El 11 de febrero se contrata al equipo del Arq. Jaime Meza para la construcción de la infraestructura y viviendas y se da inicio a las obras el 17 de febrero.
- Piamonte lanzó oficialmente el proyecto a preventa el 1 de marzo del 2014, consistente en un proyecto de 5 etapas de 122 viviendas en total
- El 5 de Marzo del 2014 se contrata a la empresa Euromanta Construcciones para que gestione la administración comercial de las ventas del proyecto.
- Se contrata como fiscalizador al Arq. Ramón Morales Pachay.
- Se constituye el Encargo Fiduciario para la comercialización de la primera etapa el 28 de mayo del 2014 con Fiducia S.A.
- El 18 de noviembre del 2014 mediante Acta General Extraordinaria y Universal con la preventa de 21 viviendas por USD 1.108.856.45 en promesas de compra venta firmadas, se declara el punto de equilibrio técnico, legal y financiero, solicitando a la Fiducia el 19 de noviembre del 2014 su liquidación y restitución de los valores aportados por los clientes.

- Hasta el 31 de diciembre del 2014, Piamonte ha invertido en el proyecto Ceibo Real la suma de USD 616.118.84 de la siguiente manera:

▪ Costos Generales (incluye terreno)	USD 407.322.64
▪ Etapa Uno	USD 107.348.16
▪ Etapa Dos	USD 4.781.16
▪ Etapa Tres	USD 1.792.37
▪ Etapa Cuatro	USD 1.729.37
▪ Etapa Cinco	USD 2.923.84
▪ Gastos de Ventas	USD 34.284.88
▪ Gastos de Publicidad	USD 14.595.34
▪ Gastos Administrativos	USD 41.341.08
- Al 31 de diciembre del 2014, los clientes anticiparon la cantidad de USD295.370.15
- Se tiene prevista la conclusión de obra de la etapa 1 para el 30 de abril del 2015, fecha en la que cada cliente deberá iniciar los trámites correspondientes a los préstamos hipotecarios y habilitación de servicios básicos.
- El 1 de diciembre del 2014 se inició la comercialización de la segunda etapa del proyecto Ceibo Real consistente en 20 casas.

ADMINISTRACIÓN

Durante el 2014, se mantuvo una política de administración conservadora, enfocada principalmente al desarrollo del proyecto CEIBO REAL.

LABORALES

En el periodo del 2014 laboraron en la empresa 5 personas en total ya que el proyecto Ceibo Real se desarrolla por etapas y se subcontratan a terceros por rubros.

SOCIETARIOS

En el 2014 PIAMONTE S.A. no realizó cambio de accionistas y mantiene su participación accionaria, como se detalla a continuación:

- Inveursa Holding S.A. 799 acciones 99.88% participación
- Mónica de los Angeles Sánchez Robalino 1 acción 0.12% participación

TRIBUTARIOS

Piamonte S.A. durante el 2014 cumplió con todas las obligaciones tributarias y societarias que determina la ley.

OTROS

Piamonte en cumplimiento de lo dispuesto por la Unidad de Análisis Financiero, ha reportado mensualmente los RESU desde abril del 2014 las reservas mensuales realizadas por el proyecto Ceibo Real, en total al 31 de diciembre 21 reservas, 20 de la Etapa 1 y 1 de la Etapa 2.

No han existidos ROII que reportar durante el periodo a la UAF.

OBJETIVOS PARA EL 2015

Como principales objetivos en el 2015 están:

- Comercializar e iniciar la construcción de la segunda etapa del Proyecto Ceibo Real en julio del 2015.
- Iniciar la comercialización de la tercera etapa del Proyecto Ceibo Real en diciembre del 2015.

ANALISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

El BALANCE GENERAL al 31 de diciembre del 2014 conjuntamente con el ESTADO DE RESULTADOS, se presenta en los anexos adjuntos.

Atentamente,



MONICA SANCHEZ ROBALINO

Gerente General

MANTA, MARZO 18 DE 2015