

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PIAMONTE S.A. POR EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2019

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.

GENERALES

Durante el año 2019, la Administración y Representación Legal de la empresa estuvo a cargo de la Ing. Aimee Cruz García, teniendo como principales operaciones las siguientes:

OPERACION

- Piamonte S.A en el 2018 generó una utilidad bruta de USD 279.489.91, la cual de acuerdo a lo determina la ley se distribuyó entre trabajadores, accionistas, se contabilizó la reserva legal correspondiente y se pagó el impuesto a la Renta.
- Piamonte S.A. en el 2019 no recibe aportes de sus accionistas.
- En el 2019 se evidencia una crisis en el sector de la construcción por lo que la empresa tuvo que recurrir a préstamos de corto plazo con entidades financieras y con su representante legal para solventar algunos gastos administrativos del giro del negocio.
- Piamonte durante el 2019 continúa con la construcción de las casas con los dineros provenientes de las ventas de los inmuebles, avanzando hasta la quinta etapa.
- Durante el 2019, se continuó la construcción de las casas mediante contrato de obra gris con el contratista Leonardo Alonzo Llor y los acabados directamente con distintos maestros contratistas.
- En octubre del 2019 se decide paralizar la obra de viviendas debido a las bajas ventas y falta de recursos económicos para terminar la totalidad de la urbanización, quedando pendiente de terminar el área social el cual tiene un avance del 85%.
- Al 31 de diciembre de 2019, la empresa presenta una pérdida bruta de USD15.954.17 antes de impuestos.

PROYECTO CEIBO REAL

Desde que inició el proyecto Ceibo Real en febrero del 2014, al 31 de diciembre del 2019 se han reservado y vendido 87 casas de 104 casas construidas y de 122 proyectadas, distribuidas de la siguiente forma: 28 casas en la primera etapa, 20 casas en la segunda etapa, 14 casas en la tercera etapa, 10 casas en la cuarta etapa y 15 en la quinta etapa.

Como estrategia de construcción de las etapas 4 y 5, en el 2018 se empezó la construcción de las casas ubicadas en la zona izquierda de la urbanización (30 casas en total) de tal forma que al inicio del año 2019 se empieza a construir el área social más rápido y posteriormente terminar de construir la zona derecha de la urbanización, sin embargo por la recesión del sector de la construcción, se paralizó la construcción de casas en octubre del 2019 quedando pendiente el inicio de 18 casas y terminación de acabados de 9 casas, así como el 15% del área social.

En el 2019 las casas han sido vendidas a través de créditos hipotecarios con instituciones financieras como se detalla a continuación:

- Crédito hipotecario con Biess 7 casas
- Crédito hipotecario con otras entidades bancarias 2

Al 31 de diciembre del 2019 las ventas ascienden a USD 566.566.12 y el costo directo de construcción asciende a USD 365.482.20 correspondiendo a la cuarta etapa USD 52.041.12, a la quinta etapa USD 313.441.08 y USD 250.338.78 de gastos operacionales y administrativos del periodo.

Hasta el 31 de diciembre del 2019, Piamonte ha invertido en las etapas 3 a 5 del proyecto Ceibo Real la suma de USD 1079.435.28 de la siguiente manera:

TOTAL INVERSION

AL 31 de DICIEMBRE / 2018

• Costos Generales (incluye terreno)	USD	149.410.36
• Etapa Tres	USD	77.228.98
• Etapa Cuatro	USD	93.784.87
• Etapa Cinco	USD	759.011.08
• Gastos de Ventas	USD	21.905.56
• Gastos Administrativos	USD	162.264.61
• Gastos en Urbanización	USD	52.386.25

- Al 31 de diciembre del 2019, los clientes anticiparon la cantidad de USD22.483.99
- Para el 2020 los costos totales proyectados de la construcción 18 casas en total; 5 casas de la tercera etapa, 9 casas de la cuarta etapa y 4 casas de la quinta etapa ascienden a USD1'080.000 y las ventas proyectadas son de USD 2'079.000.00.
- Para cumplir este objetivo, hay que terminar el área social, entregar la administración de la urbanización a los propietarios y a mediados del 2020 si se cuentan con los recursos iniciar la construcción de las casas para su posterior venta.
- Se estima terminar la construcción de la urbanización en julio del 2021 con la construcción y la comercialización y entrega hasta diciembre de 2021.

ADMINISTRACIÓN

Durante el 2019, se mantuvo una política de administración conservadora, enfocada principalmente al desarrollo del proyecto CEIBO REAL, con contratos directos en obra gris y contratos de acabados con maestros artesanos, lo que ha permitido una optimización de recursos financieros y tiempos de ejecución.

Respecto a la administración de la urbanización, se han presentado imprevistos de reparación a la infraestructura por deterioro del tiempo específicamente en el sistema de cámaras, cerco eléctrico y citofonía, así como el sistema de bombeo de aguas residuales.

En el 2019 se presentó la necesidad de contratar seguridad armada para controlar los robos e intentos de robos lo que generó un gasto adicional de administración.

LABORALES

En el periodo del 2019 laboraron en la empresa 9 personas en total ya que el proyecto Ceibo Real se desarrolla por etapas y se subcontratan a terceros por rubros.

Para el 2020 se deben entregar la administración de la urbanización a los propietarios con lo cual el personal administrativo se reduciría a 5.

SOCIETARIOS

En el 2019 PLAMONTE S.A. mantiene la composición accionaria como se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre del 2019

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| • Inveursa Holding S.A. | 50.739 acciones 99.88% participación |
| • Miquel Solé Sanromá | 61 acción 0.12% participación |

TRIBUTARIOS

Piamonte S.A. durante el 2019 cumplió con todas las obligaciones tributarias y societarias que determina la ley, pagando aun el 22% del IR del año 2018; y el respectivo anticipo al IR del 2019 por USD 14.660.41 pagados en 5 cuotas durante el último semestre, lo cual ante la pérdida presentada, este anticipo es sujeto de devolución mediante los mecanismos que determine el Servicio de Rentas Internas.

OTROS

Piamonte en cumplimiento de lo dispuesto por la Unidad de Análisis Financiero, ha reportado mensualmente los RESU desde enero del 2019 a diciembre del 2019 en un total de 10 clientes y 10 transacciones.

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

OBJETIVOS PARA EL 2020

Como principales objetivos en el 2020 están:

- Terminar la construcción de las 18 casas para completar la urbanización y el área social para hacer la correspondiente entrega.
- Continuar con la comercialización de la cuarta y quinta etapa del Proyecto Ceibo Real.

ANALISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

El BALANCE GENERAL al 31 de diciembre del 2019 conjuntamente con el ESTADO DE RESULTADOS, se presenta en los anexos adjuntos, reflejando una pérdida bruta antes de impuestos y utilidades de USD 15.954.17.

La empresa ha obtenido utilidades por tres años continuos sin embargo en el 2019 por una recesión del sector de la construcción sufrimos una afectación de las ventas lo que obligo a obtener financiamiento con entidades financieras y créditos personales.

Para el año 2020 se prevé un incremento del 10% a 12% del costo total de construcción a la vez que se incrementará el precio de venta de las unidades pendientes de vender.

Atentamente,


ING. AIMEE CRUZ GARCIA
Gerente General

MANTA, MARZO 5 DE 2020