

QUITO, 25 de agosto del 2015

SEÑORES

ACCIONISTAS

INMOBILIARIA NALON S.A y SUBSIDIARIAS

PRESENTE

INFORME DE GERENCIA

De mi consideración:

Por medio de la presente pongo a su consideración y conocimiento el Informe de Gerencia que resume las actividades correspondiente al ejercicio económico del 2.014

1.- ENTORNO ECONOMICO

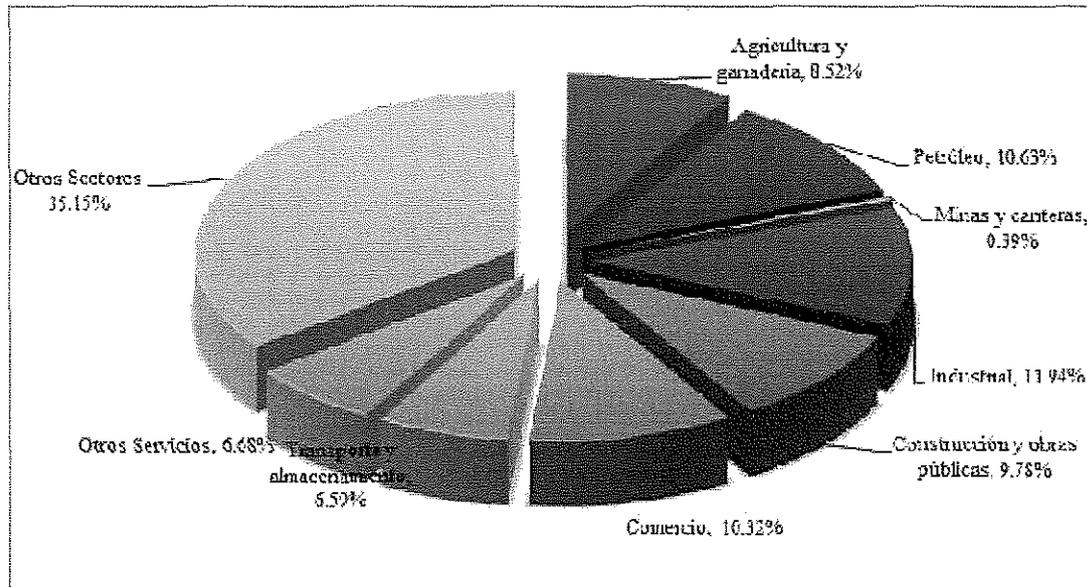
Análisis Global de la Economía Ecuatoriana – Año 2014

1.- PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

De acuerdo a información del Banco Central del Ecuador, el 2014 es un año de menor crecimiento para la economía ecuatoriana en relación al año 2013. El Producto Interno Bruto (PIB) creció el 4.01% durante el año 2014 frente a un crecimiento anterior del 4.64%.

El PIB petrolero previsto durante el año 2014 representa el 10.63% del PIB total (0.05% menor al año anterior), mientras que el 89.37% del PIB está conformado por los sectores agricultura, ganadería, industria, comercio, construcción, obras públicas y transporte, entre otros y con las siguientes participaciones porcentuales:

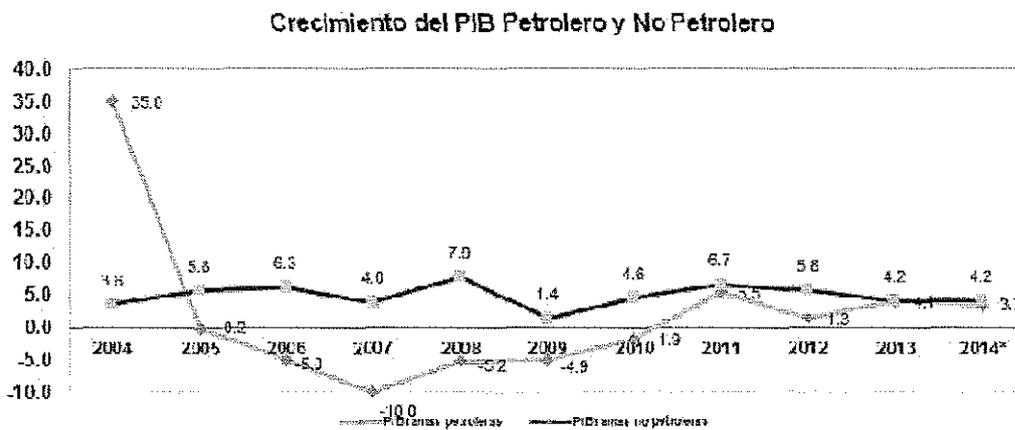
El PIB petrolero presenta un crecimiento del 3.47% en el año 2014. El PIB no petrolero presenta un crecimiento del 4.16% en el 2014, inferior al crecimiento registrado en el año 2013 del 4.95%, considerando el PIB en miles de dólares de 2007.



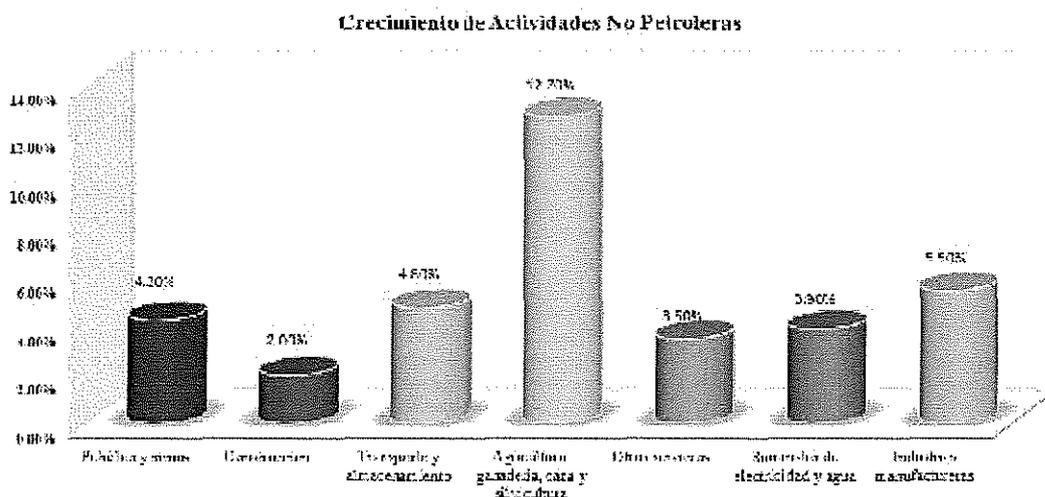
*L

a tasa de crecimiento del año 2014 está realizado en base al nuevo año base del Banco Central (2007).

Fuente: Banco Central del Ecuador.



Las actividades no petroleras que mayormente han crecido en el ejercicio económico 2014 son:



Fuente: Banco Central del Ecuador.

Durante el 2014, los sectores de mayor crecimiento son: agricultura, ganadería, caza y silvicultura 4.20%, la industrias manufactureras (excluyendo refinación de petróleo) 5.50%, la construcción 2.00%, otros servicios 3.50%, el sector de suministro de electricidad y agua en el 3.90%, entre otros.

2.- CONSUMO E INVERSION

El consumo en el país alcanzó (en precios corrientes) US\$74,292 millones vs. US\$69,608 millones registrados en el año 2013 equivalente a una tasa de crecimiento del 6.73%. De estos valores, el 19.18% corresponde al consumo de administración pública y el 80.82% al consumo de los hogares.

La inversión bruta (formación bruta de capital fijo) a precios corrientes alcanzó en el año 2014 US \$ 27,399 millones registrando un crecimiento del 4.13% en comparación con el año anterior.

3.- BALANZA COMERCIAL

Exportaciones.

Dentro de las exportaciones no tradicionales, los productos industrializados disminuyeron en el 2.23% del valor FOB para el período analizado. Los productos que experimentaron crecimiento son: jugos naturales, prendas de vestir de fibras textiles, manufacturas de cuero, plástico y caucho, extractos y aceites vegetales, elaborados de banano, manufactura de papel y cartón y otros industrializados; los productos que han decrecido son: harinas de pescado, enlatados de pescado, otros elaborados del mar, químicos y fármacos, vehículos, otras manufacturas de metales, otras manufacturas de textiles, maderas terciadas y prensadas, como se indica a continuación:

Los productos primarios presentaron un crecimiento del 34.37% en el valor FOB para el período de enero a octubre del 2014 versus enero a octubre de 2013, alcanzando US\$1,998 millones. De los productos primarios el que más incremento presentó en el 2014 son los productos mineros (106.15%).

De los productos primarios los que presentan un decremento en el 2014 son los siguientes: Flores naturales (0.13%), Abacá (10.09%), Frutas (4.19%), Otros primarios (6.11%).

Por otra parte, el valor FOB de las exportaciones tradicionales se incrementó en el período de enero a octubre del 2014 en el 26.20% (US\$1,087 millones) en relación al mismo período del año anterior.

Respecto al valor FOB de las exportaciones no tradicionales, éstas crecieron en el 9.50% en el período de enero a octubre del 2014 en relación al mismo período del año 2013, alcanzando US\$5,081 millones.

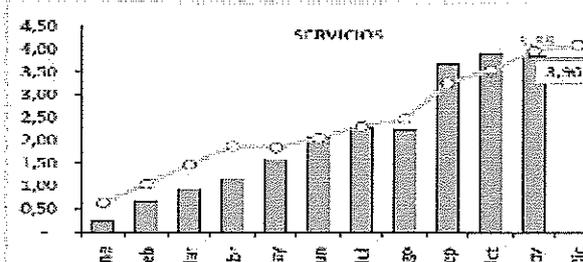
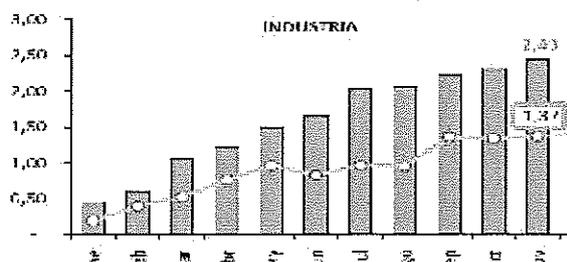
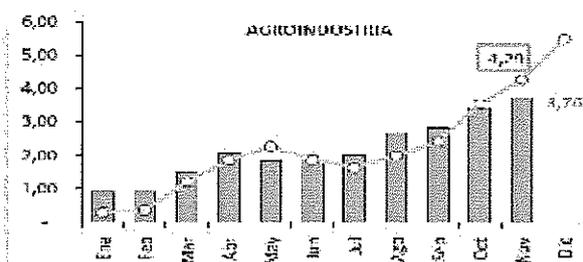
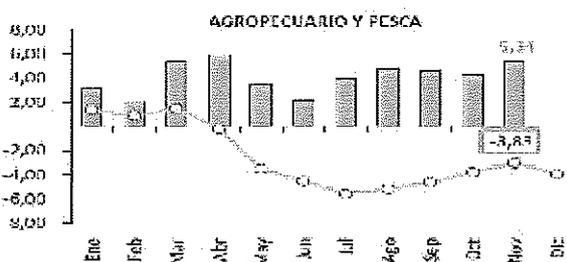
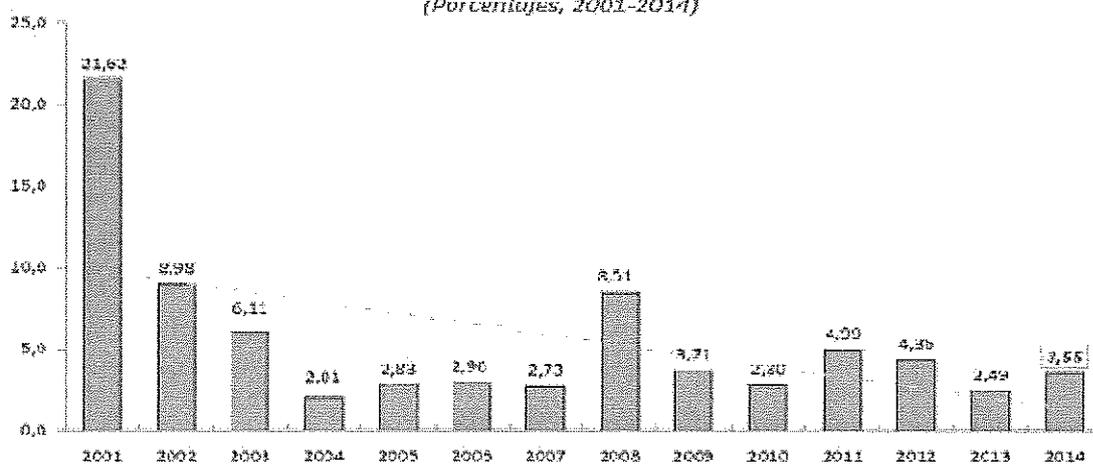
4.- INFLACION

De acuerdo al informe mensual de inflación a noviembre del 2014 emitido por el Banco Central del Ecuador, en términos anuales, la tasa de inflación a noviembre del 2014 se ubicó en el 3.55%, este porcentaje es superior al 2.49% presentándose un incremento con respecto al año 2013.

La inflación acumulada de noviembre 2014 y por divisiones de consumo, los mayores porcentajes inflación acumulada se ubicaron en bienes y servicios diversos (5.94%), alojamiento (5.41%), y, educación (5.23%), La inflación histórica se presente en el siguiente cuadro:

INFLACION ACUMULADA EN DICIEMBRE DE CADA AÑO

(Porcentajes, 2001-2014)



Fuente: INEC

■ 2014

○ 2013

5.- DEUDA PUBLICA Y PRIVADA

La deuda pública externa total aumentó en el año 2014 a US \$ 16,627 millones en lugar de US\$12,802 millones del 2013. En el año 2014 se recibieron créditos provenientes de organismos internacionales (CAF, del BID, del Banco Mundial, del FIDA y FLAR) por US\$1,144 millones y de gobiernos por US\$582 millones.

Desde enero hasta octubre del 2014 el país canceló comisiones e intereses por un valor de US\$522 millones, correspondientes principalmente a los compromisos con Organismos Internacionales y gobiernos.

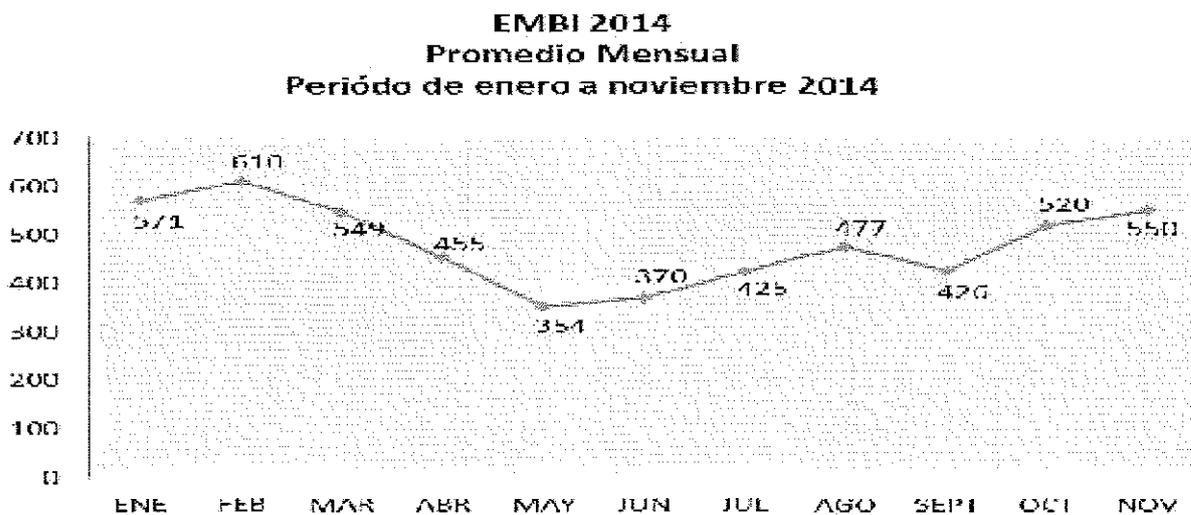
La deuda pública interna presentó un incremento de US\$9,927 millones mantenidos en el 2013 a US\$11,652 millones mantenidos en octubre del 2014.

6.- RIESGO PAIS (EMBI)

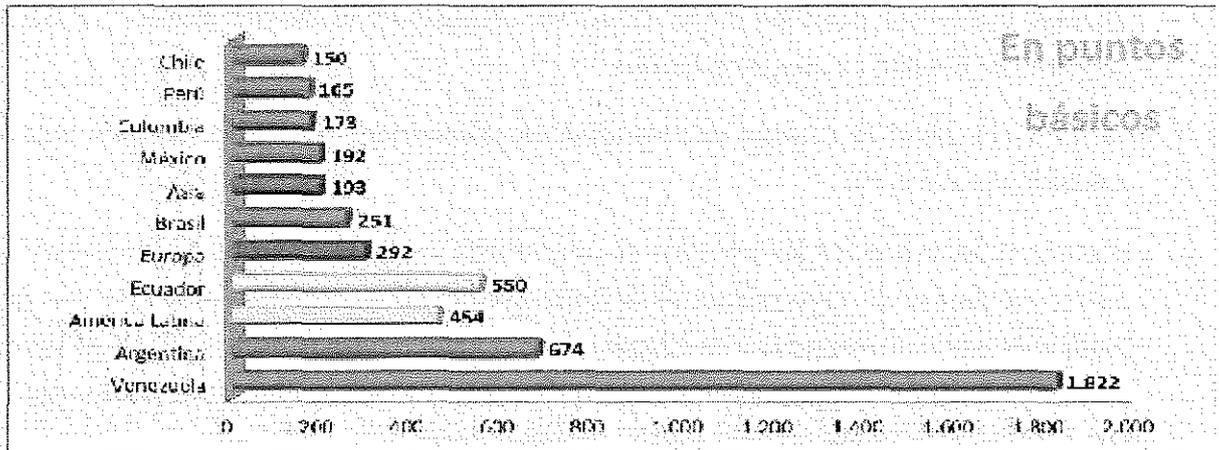
El riesgo país (EMBI) es un concepto económico que ha sido abordado académica y empíricamente mediante la aplicación de metodologías de la más variada índole: desde la utilización de índices de mercado como el índice EMBI de países emergentes de Chase-JP Morgan hasta sistemas que incorpora variables económicas, políticas y financieras. El EMBI se define como un índice de bonos de mercados emergentes, el cual refleja el movimiento en los precios de sus títulos negociados en moneda extranjera. Se la expresa como un índice o como un margen de rentabilidad sobre aquella implícita en bonos del tesoro de los Estados Unidos.³

³ <http://www.bce.fin.ec/index.php/indicadores-economicos>

El comportamiento del EMBI se detalla en el siguiente gráfico:



Noviembre - 2014



Desde el mes de enero hasta noviembre del 2014, el EMBI para Ecuador ha sido variable manteniendo una tendencia a la baja, inició el año con 571 puntos y finalizó con 550 (puntos en el mes de diciembre).

Fuente: Asociación de Bancos Privados del Ecuador.

A noviembre del 2014, las últimas cifras de riesgo país (EMBI) muestran que Ecuador cerró noviembre con un promedio de 550 puntos, es decir, 30 puntos básicos más que en octubre y 20 puntos más que hace un año. Además, se ubicó por encima del promedio de América Latina que fue de 454 puntos. De esta manera, la relación entre el riesgo país de Ecuador y el promedio de la región que era 1.27 hace un año, se ubicó en noviembre en 1.21 veces. El índice para Ecuador es el más alto registrado desde febrero del presente año.

7.- EMPLEO Y OCUPACION

Considerando los nueve meses de enero a septiembre del año 2014 y las cinco ciudades principales (Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala y Ambato) la tasa de desempleo fue de 4.67% a nivel nacional tomando en cuenta el sector urbano, mientras que en el mismo período del 2013 la tasa fue del 4.57% (numeral 46, pág.105). La tasa de subempleo a septiembre del 2014 fue de 10.06%, 1.44% mayor a la tasa de subempleo a septiembre del 2013.

8.- PROYECCIONES ECONOMICAS 2015

Las proyecciones de crecimiento de la economía ecuatoriana en el 2015 registran variaciones motivadas, sobre todo, por la baja del precio del petróleo. Los pronósticos van desde el 4,1% del Banco Central del Ecuador (BCE) hasta el 1,7%, según organismos nacionales e internacionales.

A inicios del año pasado, el Fondo Monetario Internacional (FMI) pronosticó que el Producto Interno Bruto (PIB) del Ecuador crecería en 3,5%. Para octubre revisó su previsión y la dejó en 4%. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe

(Cepal) estimó un nivel del 3,8%, la misma proyección hecha por Coface, consultora de Seguros de Crédito en América Latina.

A fines del 2014, la Unidad de Investigación Económica de EKOS, calculó una tasa de crecimiento del 3,7%.

Pero la baja de precios del petróleo de casi el 10% en lo que va del año respecto al 2014 y una contracción del crecimiento de la inversión del 4,7% sostienen la proyección del 1,7% realizada por la Corporación de Estudios para el Desarrollo (Cordes). A esto se agrega que el consumo de los hogares (que significan las dos terceras partes de la economía) crecerá en 2,9% frente al 4,2% del año pasado, señala Cordes.

En enero pasado, el FMI bajó su previsión para América Latina en 9 décimas respecto a octubre, al ubicarla en 1,3%, la disparidad en las previsiones es por los cambios en el precio del crudo. El BCE hizo su cálculo en agosto del 2014 con un barril de \$90 y no esperaba una caída tan fuerte.

2.- ASPECTOS RELEVANTES

INMOBILIARIA NALON S.A y SUBSIDIARIAS

Su objeto social es la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además puede realizar todo tipo de inversiones en bienes, valores y títulos en acciones o participaciones en otras compañías o asociarse y formar consorcios; adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con su objeto social. La Compañía se dedica principalmente a la tenencia de inmuebles (terrenos y edificios) que fueron reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión y mantiene inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio que fueron clasificados en los estados financieros separados como partidas a largo plazo.

INMOBILIARIA NALON S.A., mantiene inversiones de forma directa e indirecta en las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	Monto	%
Rosas de La Montaña, ROSAMONT S.A.	100,000	84.35%
Vistahermosa S.C.C.	40	100.00%
San Sebastian SASEBSA S.A.	2,000	100.00%
Inmaneg S.A.	4,000	50.00%
Lurago S.A.	10,000	50.00%
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. TIERRADOR	10,200	33.33%
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	600	100.00%
Arthoteles Ecuador S.A.	800	100.00%
The Ring TRFC Cía. Ltda.	6,000	76.50%

La situación financiera consolidada es la siguiente:

INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVO</u>		
<u>CORRIENTE:</u>		
Instrumentos financieros		
Efectivo y equivalente de efectivo	144,539	249,625
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	1,326,436	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	633,555	586,296
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	16,409	6,841
Inventarios	792,646	1,094,862
Activo por impuestos corriente	280,059	293,566
Servicios y otros pagos anticipados	3,500	-
	-----	-----
Total activo corriente	3,197,144	2,231,190
<u>NO CORRIENTE:</u>		
Activos biológicos	274,740	99,779
Propiedad, maquinaria y equipo	2,580,422	1,871,958
Activos intangibles	1,466	-
Inversiones en acciones y otras inversiones	339,894	339,894
Propiedades de inversión	1,207,056	1,700,915
	-----	-----
Total activo no corriente	4,403,578	4,012,546
	-----	-----
Total activo	<u>7,600,722</u>	<u>6,243,736</u>

INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>PASIVO</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CORRIENTE:		
Instrumentos financieros		
Obligaciones con instituciones financieras	411,750	235,447
Proveedores	311,798	501,550
Cuentas por pagar	616,671	772,324
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	2,366,627	2,207,626
Pasivo por impuestos corriente	21,711	79,264
Beneficios definidos para empleados	14,495	12,852
	-----	-----
Total pasivo corriente	3,743,052	3,809,063
NO CORRIENTE:		
Obligaciones con instituciones financieras	-	291,786
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	1,833,373	-
Beneficios definidos para empleados	33,730	33,730
Pasivo por impuestos diferidos	77,782	79,054
	-----	-----
Total pasivo no corriente	1,944,885	404,570
	-----	-----
Total pasivo	5,687,937	4,213,633
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social	64,261	32,069
Reserva legal	22,344	22,344
Reserva facultativa	70,470	70,470
Otras reservas	437,181	437,181
Aportes para futuras capitalizaciones	905,614	905,614
Resultados acumulados:		
Reserva de capital	79,885	71,052
Reserva por valuación	378,281	403,372
Efectos de aplicación NIIF	(247,032)	96,186
Pérdidas acumuladas	(104,248)	(258,683)
	-----	-----
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	1,606,756	1,779,605
Participación no controlada	306,029	250,498
	-----	-----
Total patrimonio	1,912,785	2,030,103
	-----	-----
Total pasivo y patrimonio	7,600,722	6,243,736

INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Venta de bienes	1,635,515	1,890,868
Venta de servicios	845,119	826,894
Dividendos recibidos	85,269	11,762
Otros ingresos	80,161	23,120
	-----	-----
	2,646,064	2,752,644
COSTO DE VENTAS	1,372,339	1,384,082
	-----	-----
Margen bruto	1,273,725	1,368,562
GASTOS		
Administración y ventas	1,209,794	1,340,991
Depreciación	137,953	99,260
Financieros	38,653	1,278
	-----	-----
	1,386,400	1,441,529
	-----	-----
Utilidad antes de impuesto a la renta	(112,675)	(72,967)
IMPUESTO A LA RENTA	18,235	22,951
	-----	-----
UTILIDAD DEL AÑO	(130,910)	(95,918)
	-----	-----
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	-
	-----	-----
UTILIDAD DEL AÑO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL	(130,910)	(95,918)
	=====	=====
Atribuido a:		
Propietarios de la controladora	(123,282)	(109,187)
Participación no controlada	(7,628)	13,269
	-----	-----
	(130,910)	(95,918)

INDICADOR FINANCIERO:

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros consolidados:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo corriente	3,197,144	2,231,190
Pasivo corriente	3,743,052	3,809,063
Índice de liquidez	0.85	0.59

INGRESOS:

Para el 2014 y 2013 un resumen de ingresos de actividades ordinarias fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ventas de bienes</u>		
Ventas locales	83,132	24,664
Exportaciones	1,492,072	1,824,114
Venta terrenos	60,611	42,090
Devoluciones	(300)	-
	-----	-----
	<u>1,635,515</u>	<u>1,890,868</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ventas de servicios</u>		
Transporte	464,120	459,136
Manejo de carga	291,840	330,057
Almacenaje	61,426	37,701
Otros	27,733	-
	-----	-----
	<u>845,119</u>	<u>826,894</u>

20. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA:

Para el 2014 y 2013 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas por su naturaleza fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Costo de ventas</u>		
Personal	745,980	849,906
Bienes e insumos	509,161	477,869
Mantenimiento, suministros y materiales	77,040	55,071
Honorarios	37,802	-

Transporte y combustible	1,443	-
Servicios básicos	763	1,236
Contribuciones y tasas	150	-
	<u>1,372,339</u>	<u>1,384,082</u>

20. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA: (Continuación)

Gastos de administración y ventas

Transporte y combustible	434,986	397,434
Personal	275,670	315,754
Alquiler maquinaria	103,776	82,848
Mantenimiento, suministros y materiales	76,222	55,659
Honorarios	66,753	69,191
Servicios básicos	42,268	16,300
Gastos de almacenaje	41,602	85,761
Contribuciones y tasas	27,130	30,596
Arriendos	22,954	-
Promoción y publicidad	9,897	9,558
Participación trabajadores	7,795	12,852
Comisiones	7,537	-
Pérdida en venta de activos fijos	5,782	-
Seguros	318	1,362
Gastos de gestión	-	1,250
Otros gastos	87,104	262,426
	<u>1,209,794</u>	<u>1,340,991</u>

- *Las políticas contables de la Empresa son las autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Estas políticas en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.*
- *La administración de la Empresa, cumple con las disposiciones de los Accionistas, así como con las normas legales vigentes.*
- *Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables.*

Todos los documentos relacionados con la actividad económica de la compañía se encuentran a disposición de los señores accionistas.

Atentamente,



*Santiago Vergara
Gerente General.
Inmobiliaria Nalon S.A. y Subsidiarias*