

VAZPREDIAL S. A.

INFORME DE LABORES DE LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2014

Señores accionistas:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Codificación de la Ley de Compañías y los estatutos de esta Compañía, a continuación presento a Ustedes el informe de la Gerencia General por el ejercicio fiscal 2014.

El año 2014 se caracterizó por la caída en el precio del petróleo, el promedio de venta del ecuatoriano alcanzó los USD 86,28 por barril frente a USD 97,36 del 2013. En los primeros meses del año 2015 la caída ha sido aún más pronunciada llegando a un precio por barril de petróleo a febrero 2015 de USD 43,00, lo cual está muy alejado del promedio presupuestado por el gobierno para este año que es de USD 79,70.

A diciembre del 2014 la Reserva Monetaria Internacional llegó a USD 3.950MM de dólares vs. USD 4.361MM que cerró a Diciembre de 2013 con lo cual representó una disminución de USD 411MM

La Economía durante el 2013 había crecido en un 4,6%, para el año 2014 se desaceleró al 4,0%; según cifras oficiales se espera que para el 2015 no supere el 3,5%.

La deuda total pública (interna + externa) a Diciembre del 2014 superó los 30.000 millones de dólares lo cual representa un 30% del PIB, siendo el nivel más elevado que tenemos desde el año 2006 que manteníamos un 29% de deuda vs. PIB, pero habíamos ya alcanzado un 16% de deuda en el año 2009. La República popular China es el principal acreedor de la deuda externa ecuatoriana con una participación del 29,88% del monto global. El presupuesto general del estado para el año 2015 con un precio de USD 79,70 por barril de petróleo requerirá un financiamiento de aproximadamente USD 8.800 millones. Con USD 40,00 por barril de petróleo el desequilibrio podría estar cercano a los USD 12.000 millones.

La inflación a Diciembre del 2014 terminó en el 3,9%, 0,4% más elevada que el 2013. El promedio anual fue de 3,6%.



En lo que se refiere a las operaciones propias de la **VAZPREDIAL**, sus principales fuentes de ingresos en el ejercicio económico 2014 fueron:

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Arrendamientos del único inmueble | 99.600 | 45,58% |
| Comisiones ganadas por garantía de inmueble a favor de línea de crédito para Novacredit | 16.000 | 7,32% |
| Intereses ganados en préstamo Vazseguros | 3.487 | 1,60% |
| Intereses ganados en Inversiones | 99.425 | 45,50% |
| Total | 218.512 | 100,00% |

Sus principales egresos fueron:

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Intereses Pagados a UBS por préstamos | 22.852 | 14,82% |
| Comisiones Pagadas a Necopa por garantía préstamo UBS | 44.110 | 28,62% |
| Impuesto a la salida de divisas | 52.570 | 34,10% |
| Gastos de Personal | 6.300 | 4,09% |
| Gastos de Operación | 15.589 | 10,11% |
| Depreciación de inmueble | 12.727 | 8,26% |
| Total | 154.148 | 100,00% |

Estas cifras nos dan una utilidad operacional de \$ 64.364, que luego de pagar el impuestos a la renta correspondiente (impuesto determinado por el anticipo mínimo) de \$ 10.755, queda un beneficio para los accionistas de \$ 53.609 que representa un rendimiento sobre el patrimonio de 9,37%; cabe recalcar que en el patrimonio se registra la revalorización del edificio por ajustes NIIF por \$ 570.870. No se realiza provisión para reserva legal por cuanto la empresa ya tiene superado el 10% de su capital social.

En Diciembre de 2014 se canceló a UBS el préstamo de \$ 1'000.000 (Un millón de dólares americanos) que mantenía desde Junio de año 2010, dinero que se tenía en inversiones en Vazcorp . Para cancelarlo se liquidaron inversiones financieras mantenidas y se realizó una transferencia desde el Banco del Pacífico a Suiza, lo que produjo un impuesto a la salida de divisas de \$ 51.000 en la misma. Al cierre del ejercicio se registra un solo préstamo externo (UBS) por \$ 550.000, el mismo que tiene vencimiento en Noviembre del 2015.

A finales del año 2014 se terminó el contrato de arrendamiento con Vazcorp Sociedad Financiera, por lo que esta Institución que ha venido ocupando el inmueble desde la constitución de Vazpredial ha trasladado sus oficinas a otro lugar. Hasta este mes de Marzo no se ha podido arrendar todavía el inmueble.

A pesar de que Vazpredial solicitó la exoneración para reportar a la Unidad de Análisis Financiero UAF sobre sus operaciones, debido a que tiene arrendando un único inmueble, éste no fue aceptado, razón por la que se ha dado cumplimiento con el envío de la información solicitada por parte del oficial de cumplimiento, Ing. John Saavedra Moreno, nombrado por la junta de accionistas en Noviembre de 2014.

En lo referente al personal, igual que años anteriores se mantuvo solo con un administrador y una persona bajo la modalidad de servicios prestados sin relación de dependencia; únicamente se mantienen los aportes al IESS por los ingresos que percibe el administrador y no es necesario el cálculo y pago del 15% de participación a empleados.

Sobre el destino de las utilidades debo recomendar a los señores accionistas que los resultados obtenidos durante el año 2014 sean distribuidos en dividendos en proporción a sus acciones.

Por otra parte y en atención a disposiciones reglamentarias, debo indicar que las resoluciones tomadas por los accionistas en las Juntas Generales celebradas se han cumplido a cabalidad.

Finalmente, en relación con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, informo que la Compañía ha cumplido las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Señores accionistas, dejo a consideración de Ustedes el presente informe y quedo a su disposición para proporcionarles cualquier información adicional que ustedes consideren necesaria.

Atentamente,



Econ. Fernando Vázquez Alcázar
GERENTE GENERAL