

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA INVERNAL II S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Invernal II S.A. me es grato presentar a la Junta General de Accionistas, el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2009.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2009

El 2009 fue un año que le permitió al gobierno consolidarse políticamente. El rotundo triunfo de Correa en las elecciones presidenciales de Junio, afianzó la confianza que el pueblo ecuatoriano tiene depositado en él. La misma suerte no corrió en las elecciones legislativas en las que el Movimiento País no pudo obtener mayoría sino a través de alianzas con partidos afines.

La forma de conducir la política nacional se ha mantenido bajo el esquema de polarización y enfrentamientos en varios frentes, incluso, en algunos casos, con personas que antes eran afines al gobierno como es el caso de Alberto Acosta. Esta polarización se ha acentuado principalmente por la cantidad de proyectos de leyes que se viene discutiendo y aprobando en la Asamblea y que afectan a distintos sectores.

A pesar de esto, la habilidad del gobierno para manejar su imagen, le ha permitido terminar el año con una popularidad aceptable y sin mayores riesgos de inestabilidad política.

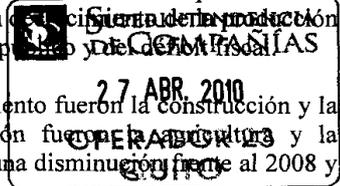
En lo económico, el 2009 fue un año en el que se acentuó el modelo dependiente del Estado y de desestímulo a la inversión privada. Hubo un déficit en la producción y las exportaciones de petróleo, y un aumento del gasto público y del déficit fiscal.

El PIB creció un 0.98%. Los sectores de mayor crecimiento fueron la construcción y la intermediación financiera y los de mayor contracción fueron las operaciones y la refinación de petróleo. Por otro lado, la inflación tuvo una disminución frente al 2008 y cerró en 4.31%.

La desocupación estuvo bordeando el 10% a mediados de año pero mejoró a finales, cerrando en un 7.9%. La subocupación se mantiene en una cifra alarmante del 50.5%.

La balanza comercial cerró con un déficit (332 millones de dólares) por primera vez desde el 2003 y se debió principalmente a la caída de las exportaciones petroleras (precio y volumen), que no fueron compensadas por la fuerte caída de las importaciones (20%) producto de las medidas arancelarias aplicadas por el gobierno.

La Reserva Internacional de Libre Disponibilidad tuvo una fuerte variabilidad a lo largo del año, con una importante caída durante el primer semestre del año llegando a casi



2.500 millones de dólares, producto de la caída en el precio del crudo ecuatoriano y por la recompra de los bonos Global 2012 y 2030. A partir del segundo semestre se logró una recuperación gracias a la recuperación del precio de petróleo, alcanzando a finales del 2009 los 3.792 millones de dólares.

En general, durante el 2009, la economía ecuatoriana empezó a sentir los efectos de la crisis económica mundial, principalmente en la caída del precio del petróleo, sumado a los efectos en el sector productivo de la política económica estatista impulsada por el gobierno.

1. Estado de Resultados y Balance General.

Los Activos Totales suman 6.1MM y corresponden principalmente a la inversión neta en Inmuebles por 5.2MM, 500M invertidos en el Proyecto Mashpi, 290M en Crédito Tributario de construcciones. El saldo son anticipos en obras y liquidez en bancos.

El Pasivo llega a 661M, de cuyo valor, 398M corresponde al saldo por pagar al Banco del Pacífico hasta noviembre del 2011. El préstamo se tomó inicialmente por 1MM para la construcción del Edificio Metropolitan Touring.

Existe 217M en Cuentas por pagar a Equitur, correspondientes a fondos de aportes para el proyecto Mashpi.

El Patrimonio tiene el valor de 5.4MM.

Los ingresos de operación provienen de sus arriendos y tuvieron un importante incremento de 394M en el 2008 a 446M en el 2009. En Octubre, la compañía ~~comenzó~~ ~~a recibir un arriendo del nuevo Edificio para Tecniseguros Quito por 34.000 al mes, más IVA.~~ ~~En Diciembre del 2009, se logró arrendar la planta-baja y el primer piso alto del Edificio Tecniseguros Guayaquil a AKROS en 3.571 más IVA, oficinas que por largo tiempo estuvieron vacías.~~

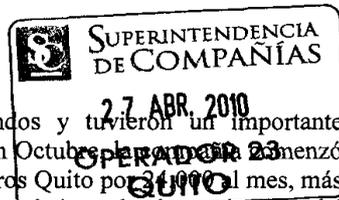
Se obtuvo 71M de ingresos por intereses, de los cuales 55M corresponden a intereses ganados en el préstamo a ETICA, que se compensa con los intereses pagados por Inm. Invernal al B. del Pacífico. Este préstamo se transpasó a ETICA en octubre del 2009.

La compañía tuvo gastos de administración por 305M, de los cuales 141M corresponden depreciación de edificios y el saldo a seguros, mantenimientos, limpieza de la Plaza de San Francisco y honorarios a Estrategacorp.

Por lo anteriormente expuesto, Inmobiliaria Invernal tuvo una Utilidad antes de impuestos de 131M en el 2009.

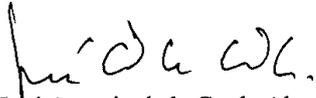
Se está llevando a cabo el incremento de capital a 10.000 y las acreencias de Grupo Futuro por 2.926.793, fueron transferidas como aportes para Futura Capitalización, según acordó la Junta de Accionistas del Grupo Futuro.

El 30 de septiembre del 2009, después de 7 meses de trabajo, se concluyó la construcción del nuevo edificio para Tecniseguros, en un valor de 1.430 MM, valor que



incluye el diseño, todas las ingenierías y 50.000 del costo de la cerrada Buganvillas, obra que debió haber hecho el anterior propietario del terreno. Tomando en cuenta estos valores, el costo fue de 586/m2 útil. El personal ocupó el edificio el 1° de octubre el 2010.

Agradezco a los señores accionistas y al personal de la compañía, especialmente a Rosa Elena Montero y a Felipe Burneo por el apoyo prestado.



José Antonio de la Cerda Alamos
Gerente General.