

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA INVERNAL II S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS EJERCICIO ECONÓMICO 2013.

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Invernal II S.A. me es grato presentar a la Junta General Ordinaria de Accionistas, el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2013.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2013

El año 2013 se presentó bastante estable a nivel internacional, no obstante las permanentes revisiones del crecimiento a la baja debido al menor desempeño de las economías emergentes. Después de varios años de auge debido a los inlfujos de capitales por el boom de los commodities y por inversiones financieras, las economías emergentes pierden brillo y comienzan a aflorar los desajustes estructurales y la tensión social. La renovada confianza del consumidor estadounidense, un sector privado con los cofres llenos de efectivo y un sistema financiero saneado son un buen augurio para la economía de Estados Unidos en 2014. En Europa, después de varios años de ajuste las economías de la periferia parecen reflotar y con ello la Unión vuelve al crecimiento con tres trimestres consecutivos de expansión. Por su parte Japón aún mantiene la esperanza de una recuperación económica como resultado de las reformas del primer ministro Abe y la depreciación consiguiente del yen.

La economía ecuatoriana se desaceleró de forma importante en 2013 debido a una reducción de la expansión crediticia y a un menor inlfujo de liquidez externa a pesar de la estabilidad del precio del petróleo que permitió a la economía crecer de manera constante. Se pronostica que haya cerrado el año con un crecimiento entre 3.5% y 4%, nivel aceptable tomando en cuenta que no han habido choques positivos.

A noviembre la balanza comercial mantiene un déficit de US\$ 1.352 Mn, debido a una reducción del superávit petrolero en -5.4% y a un aumento del déficit no petrolero en +5.2%. La inflación se mantiene en niveles bajos en respuesta a un dólar fortalecido, cerrando 2013 en 2.7%.

Se espera una ligera recuperación de la economía en 2014 fruto de una mejora en sector externo aunque existe el riesgo de que los beneficios sean mitigados por una mayor fortaleza del dólar. Una vez más, el desempeño de 2014 dependerá de lo que haga el gobierno. De concretarse el financiamiento de la Refinería del Pacífico y el regreso del Ecuador a los mercados internacionales pueden dar tranquilidad en los próximos dos años. El acceso a financiamiento es crucial hasta que se sientan los efectos del cambio estructural por la entrada en servicio de las hidroeléctricas desde fin de 2014 (Mandariacu) y la construcción de la refinería. De lograrse estos objetivos, se resolvería gran parte del problema externo del Ecuador. Hasta tanto, deberemos irnos acostumbrando a mayores restricciones a las importaciones y al riesgo de un mayor ISD de existir presiones en la balanza de pagos.

2.- BALANCE GENERAL Y ESTADO DE RESULTADOS.-

Al cierre del 2013, los Activos Totales suman 12.1 millones de los cuales 5.8 millones corresponden principalmente a la inversión neta en terrenos y edificios donde opera Tecniseguros en Quito y Guayaquil, MetropolitanTouring en Quito, y el 50% de los terrenos del bosque protector Mashpi, en el Noroccidente de Pichincha, que se aportan como capital en Reserva Mashpi S.A.

La compañía ha apoyado el desarrollo de dos proyectos hoteleros haciendo inversiones por un total de 5,2 millones.

El saldo corresponde a liquidez en Bancos, Cuentas por cobrar por ventas de acciones y Crédito Tributario.

El Pasivo de 5.1 millones, representa casi en su totalidad, el endeudamiento por 4.8 millones con Banco del Pacífico, fondos que han sido invertidos como capital en los proyectos Mashpi y en el edificio Tecniseguros.

Su Patrimonio llega a 7 millones, conformado por aportes de capital del Grupo Futuro de 3.7 millones más reservas de capital y ajustes NIF's por 3.3 millones y el saldo por Pérdidas de períodos anteriores.

Los ingresos de operación provienen de sus arriendos alcanzando 787 mil. Los Gastos Administrativos Totales sumaron 434 mil, siendo las depreciaciones, honorarios pagados y mantenimiento de edificios, los principales. Los intereses bancarios sumaron 490 mil netos que fue el segundo rubro importante del gasto, relacionado a los endeudamientos de la compañía con Banco Pacífico. La compañía tuvo ingresos financieros por préstamos otorgados por 98 mil.

Por lo anteriormente expuesto, Inmobiliaria Invernal tuvo una Pérdida de 110 mil.

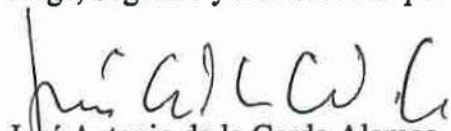
Inmobiliaria Invernal ha proporcionado su respaldo en bienes raíces, como garantías bancarias, para la obtención de préstamos con el fin de financiar nuevos proyectos.

3.- ASPECTO LEGALES.-

1. Las instrucciones formales impartidas por la Junta General de Accionistas y demás órganos de administración de la compañía, cuyos contenidos constan en las actas correspondientes, y las estrategias acordadas en el día a día, se han ejecutado en su totalidad.
2. INMOBILIARIA INVERNAL S.A., se encuentra regularizada en lo que tiene que ver con el tema de propiedad intelectual y de derechos de autor, dando regular cumplimiento a las normas que la legislación dispone sobre la materia, por parte de la Compañía y sus accionistas.

3. Las obligaciones impositivas a nivel nacional y local, obligaciones tributarias con el Fisco y con las Municipalidades correspondientes, entre otros, se han honrado satisfactoriamente y de forma oportuna, dentro de los plazos establecidos por la ley.
4. Como estrategias se sugieren para INMOBILIARIA INVERNAL,:
 - Mantener los inmuebles en condiciones operativas óptimas para que presten los servicios de habitabilidad a los usuarios y evitar su deterioro.
 - Controlar que el nivel de endeudamiento se mantenga en niveles adecuados.
 - Perfeccionar los procesos internos.
 - En el transcurso del 2014, Inmobiliaria Invernal evaluará su participación accionaria en los proyectos Hotel Casagangotena S.A. y Hotel Mashpi S.A., y cancelará los aportes de socios con acciones de proyectos hoteleros.

Agradezco especialmente a Rosa Elena, Diana, Daysi, Ignacio, Mercedes, Juan Pablo, Jorge, Segundo y Luz Avelina por el apoyo prestado.



José Antonio de la Cerda Alamos
Gerente General.

Quito D.M., 17 de marzo de 2014.