INMOBILIARIA INVERNAL S.A.

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

EJERCICIO ECONÓMICO 2015

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Invernal S.A. , me es grato presentar a la Junta General de Accionistas, el Informe Anual de Labores correspondiente al ejercicio económico 2015.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2015

En el último trimestre de 2015, el precio del petróleo ecuatoriano se desplomó un 46% cerrando a un precio de 45 dólares por barril, exactamente la mitad del precio que se había registrado un año atrás. La caída del precio de las materias primas ha afectado a toda la región, sin embargo, encuentra al Ecuador menos preparado y con menos herramientas de política económica a la mano. El Ecuador vivió los mejores años de la dolarización pues se conjugaron dos factores que tal vez no se repetirán: un dólar débil y altos precios de las materias primas. La falta de visión llevó al gobierno a ignorar la validez de ahorrar parte del ingreso petrolero para cuando los vientos cambien.

Para complicar la situación, el ciclo de apreciación del dólar se aceleró debido al ajuste de expectativas de los inversionistas respecto a los mercados emergentes. Mientras nuestros pares regionales como Colombia ve el valor del peso pulverizarse en -33% en 2015, el dólar se aprecia en 11% frente a las principales monedas mundiales. Por si fuera poco, aún se cierne sobre la economía ecuatoriana los posibles impactos que tendrían fenómenos naturales como el del Cotopaxi ya que el Niño ya está haciendo los estragos esperados.

En este contexto adverso, el ingreso de dólares a la economía y las expectativas se vieron seriamente afectados. Las exportaciones petroleras se redujeron en más de $6,000 millones, con la consecuente escases de liquidez por parte del Estado, la falta de flujo para sus proyectos y pago restringido a proveedores, afectando el negocio de fianzas en nuestro caso. El establecimiento de salvaguardias y de cuotas redujo las importaciones en 5,000 millones, afectando el negocio automotriz y su aseguramiento.

Por su parte, los agentes económicos mostraron incertidumbre con la creciente preferencia por el efectivo. De diciembre 2014 a Diciembre 2015, los depósitos en bancos cayeron 2 mil 700 millones. A nivel agregado, la economía ecuatoriana había funcionado tradicionalmente con un nivel de efectivo circulante equivalente al 7% del PIB aproximadamente. Desde 2013 ese índice comenzó a crecer y en 2015 se disparó al 11% del PIB. La disminución de depósitos y preferencia por el efectivo llevó a la banca a restringir el crédito a una mínima expresión para mantener su liquidez.

De esta manera, el fin del boom del petróleo ha generado una contracción del medio circulante, una contracción de la economía y un ajuste de todos los sectores a un nuevo nivel de ingreso. Mientras el PIB se ha contraído de 69,7 a 69,4 mil millones (-0.4%) anual al tercer trimestre de 2015, la demanda interna cae en 3.4%. Se anticipa en consecuencia una contracción del PIB 1% en 2016 con una contracción de la demanda interna del 4%. El desempleo registra aún niveles bajos de 4.77% a fin de 2015, apenas superior al 4.54% de 2014, sin embargo el año 2016 verá este indicador empeorarse de forma importante.

2.- INMOBILIARIA INVERNAL S.A.

El 99,9% de su Patrimonio pertenece a GRUFUSA y su objeto social es la compraventa, administración y negociación de bienes inmuebles, papeles fiduciarios, y títulos valores. Los Estados Financieros fueron auditados por Deloitte & Touche, su opinión es limpia y están a disposición de sus accionistas.

El principal activo de la compañía corresponde a la inversión en inmuebles de 5.7 millones, el cual incluye los terrenos y edificios donde opera Tecniseguros en Quito y Guayaquil, ESTRATEGACORP, ETICA y MetropolitanTouring en Quito, y el 50% de los terrenos del bosque protector Mashpi, en el Noroccidente de Pichincha, que se aportaron como capital en Reserva Mashpi S.A.

La compañía tiene el 20% del capital de la compañía El Charco, propietaria de un terreno en San Vicente, Provincia de Manabí, en el cual se planea hacer un desarrollo urbanístico (COSTA CAREY), que por el momento está suspenso.

Existe una cuenta por cobrar a largo plazo a Grupo Futuro por 4,8 millones de dólares, proveniente del ordenamiento de inversiones, por lo cual la compañía le vendió sus inversiones en Hotel Casagangotena y en Hotel Mashpi, la misma que ha venido cobrando regularmente con los intereses correspondientes. Adicionalmente existe una cuenta por cobrar a Marta Tufiño y Juan Cordero por 480 mil que se cobra de manera regular.

Sus principales pasivos corresponden a préstamos bancarios de largo plazo (hasta 2021) que han permitido hacer las inversiones en los hoteles, los mismos que están garantizados con las propiedades de la compañía. Dichos financiamientos tuvieron un costo de interés promedio de 9,5% en el 2015.

Los ingresos por arriendo a las compañías mencionadas anteriormente por 1,1 millones de dólares corresponden a valores de mercado y los gastos 500 mil corresponden a los valores de depreciación de inmuebles, asesorías, mantenimiento de edificios principalmente y 300 mil a intereses de los financiamientos de largo plazo. La Utilidad del ejercicio alcanzó la suma de 603 mil dólares.

La Administración ha procurado mantener un equilibrio en su flujo de caja a través de sus ingresos por arriendo y los mantenimientos de sus edificios, adicionalmente un equilibrio entre sus cuentas por cobrar de largo y sus pasivos de corto plazo.

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.

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

José Antonio de la Cerda
Gerente.
Quito DM, 16 de marzo de 2016