INFORME DE LA GERENCIA GENERAL

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 ejercicio económico 2017.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONÓMICO DEL 2017

El año 2017 fue positivo para la economía mundial. La tasa de crecimiento se recuperó alcanzado una expansión anual de 3,4% explicada por un mejor desempeño de las economías avanzadas que pasaron de un crecimiento de 1,7% en 2016 a 2,4% en 2017. Por su parte, las economías emergentes también mejoraron su desempeño con un crecimiento de 4,7% en 2017, medio punto porcentual por encima del año 2016.

El ambiente de mayor prosperidad incidió en una recuperación de los precios de las materias primas. Debido a la recuperación importante de la producción industrial en EEUU, Europa y China, el cobre se recuperó +32% en 2017 y cerró a un precio de $3,30 por libra. De igual manera, el petróleo tuvo una mejoría debido a la limitación de oferta impuesta por la OPEP y la recuperación de la demanda mundial. El precio promedio del WTI se incrementó en +16% en 2017 habiendo cerrado el año con un precio de $60,42 por barril, nivel alcanzado por última vez en mayo de 2015.

Los riesgos de deflación mundial continuaron disipándose con una recuperación de la inflación en EEUU y Europa que volvieron a obtener lecturas cercanas al 2%. Al mismo tiempo, las tasas de interés fueron incrementándose paulatinamente con tres aumentos de tasas impulsados por la Reserva Federal en 2017 en respuesta a una boyante economía estadounidense que está creciendo en torno al 3% anual en los últimos 4 trimestres. Los mercados financieros también tuvieron un año espectacular evidenciados por un incremento del S&P500 de +19,42% en 2017.

Estas lecturas positivas de la economía que deberían incidir positivamente en el dólar no pudieron contrarrestar la retórica de un dólar débil impulsada por la administración Trump. El dólar se depreció -9,5% en promedio contra las principales monedas del mundo.

Este contexto mundial jugó de forma favorable para la economía ecuatoriana. Pese a las bajas expectativas que se anticiparon para 2017 debido a un ambiente político tenso, la economía nacional sorprendió positivamente. Si bien la economía inició el año de forma negativa con una contracción de -0,4%, desde el segundo trimestre la economía se aceleró. La última lectura oficial de crecimiento del 3T17 da cuenta de un crecimiento interanual de +3,8% y de +0,9% trimestral, habiéndose recuperado la economía en +4,7% desde el punto más bajo de la crisis en el 1T16. La recuperación económica ha permitido al país recuperar el nivel de producto pre-crisis y está explicada por el aumento del consumo de los hogares que se expandió +3,6% y la acumulación de inventarios que contribuyeron con +3,4%. Restaron a esta expansión, la caída de la inversión en -1,1% y sobretodo, el auge de importaciones que restaron -2,5% al crecimiento del producto nacional.

El rebote en las importaciones luego de expiradas las salvaguardias y el IVA del 14%, hizo que se erosione en apenas 6 meses, un superávit comercial de $800 millones cerrando el año 2017 con un equilibrio de la balanza comercial, cuando en el 2016 el

país registró un superávit de $1.200 millones. La recuperación de las importaciones fue liderada por los bienes de consumo duraderos que crecieron +47% en 2017. La avidez de consumo de los hogares se ve traducida por una recuperación del +63% en la venta de automóviles en 2017.

Esta recuperación económica se ve también reflejada en un crecimiento del crédito que se expandió +16% anual, mientras los depósitos se expandieron solamente al +8% año a año. Este desempeño positivo del sector financiero que se muestra extremadamente líquido con depósitos que superan los $35.000 millones, contrasta con una escasez de divisas reflejada en los bajos niveles de reservas. El Banco Central cerró el año 2017 con una reserva internacional de $2.451 millones, el nivel más bajo de la dolarización. Este nivel de reservas fue insuficiente para cubrir el encaje bancario en el Banco Central.

La escasez de divisas se explica por un saldo neto negativo de divisas del sector privado (hogares y empresas) de -$4.507 millones que fue solo parcialmente compensado por un aporte positivo de divisas del sector público de +$2.699 millones para una pérdida de reservas en 2017 de -$1.808 millones. Lo preocupante es que el aporte neto positivo de divisas por parte del Estado está explicado por el endeudamiento externo. Dicho de otra manera, si el país tiene dificultades para financiarse en el extranjero, el nivel de reservas podría caer dramáticamente. Existe un estrés externo y monetario que, junto con el exceso fiscal, siguen generando preocupaciones para la estabilidad macroeconómica.

A nivel sectorial, la economía se recuperó en todos los sectores excepto construcción (debido a la caída de la inversión pública y el efecto negativo de la Ley de Plusvalía) y el petrolero (por los recortes de la OPEP). Destacan en la recuperación el sector financiero (+13,8%), comunicaciones (+9,1%), actividades profesionales (+6,4%) y alojamiento y comida (+5,4%), lo que refuerza el criterio de una recuperación generada en el gasto de los hogares financiado por crédito.

Se estima que el año 2017 habrá cerrado con una tasa de crecimiento del +2,5%, muy superior al pronóstico más optimista para el año, y muy por encima de la recesión anticipada por el FMI, otros organismos y analistas locales. Esta sorpresa positiva en la recuperación económica se tradujo, en muchos casos, en mejor desempeño a nivel empresarial, donde los cierres anuales superaron lo presupuestado.

El mercado inmobiliario estuvo muy deprimido en el año que acaba de pasar, como resultado de la vigencia de la Ley de Plusvalía, la misma que castiga los rendimientos de los negocios inmobiliarios. El desempleo en el sector ha sido creciente por la misma razón. Se espera un cambio positivo una vez que se materialice la voluntad del pueblo expresada en la reciente consulta popular, al rechazar la mencionada Ley, solicitando su derogatoria.

2. INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

Los Estados Financieros Auditados por la firma Deloitte & Touche, cerrados al 31 de diciembre del 2017 tienen opinión limpia. En base a los mismos pasamos a comentar las cifras correspondientes al período 2017.

Los ingresos totales alcanzaron 1,4 millones de los cuales 1,2 millones corresponden a arriendos de sus propiedades a tarifa de mercado, cifra que incluye el arriendo de una línea eléctrica soterrada que abastece a Hotel Mashpi, más 253 mil de ingresos financieros correspondientes a intereses en cuentas por cobrar de largo plazo con la Holding, Grupo Futuro.

Los Gastos de Administración llegaron a 544 mil, correspondiendo a depreciación de inmuebles, honorarios e impuestos principalmente.

El Gasto Financiero alcanzó 220 mil, mismo que venía en disminución hasta diciembre del 2017 debido a que la amortización de los endeudamientos a largo plazo con Banco Pacífico ha sido ejecutada en su mayoría, quedando saldos de capital de 1,6 millones solamente hasta el 2020, con ese Banco.
La Utilidad fue 526 mil.

Sus activos totales suman 16,8 millones y corresponden principalmente a las inversiones inmobiliarias en los edificios arrendados a Tecniseguros, ETICA y Metropolitan Touring y la línea eléctrica soterrada a Hotel Mashpi, las mismas que al cierre tuvieron un valor de 12,6 millones, valor que incluye 6 millones del nuevo edificio para Equivida que se inició en junio y al cierre de año estuvo al 75% de terminación. Se estima el costo total de este proyecto en 8 millones y será entregado a Equivida el 30 de marzo próximo para comenzar a arrendarlo el 1 de abril de 2018. Cabe remarcar que la compañía cuenta con liquidez para concluir el proyecto.

Adicionalmente los activos inmobiliarios incluyen un terreno en las calles Rocafuerte y Cuenca, vecino a Casagangotena en Quito cuyo costo fue de 756 mil dólares, el cual fue comprado en este año 2017.

La compañía mantiene cuentas por cobrar por 2,3 millones de los cuales 1,4 millones corresponden a la Holding Grupo Futuro, H. Mashpi 536 mil, Casagangotena 161 mil. Todas las cuentas por cobrar han sido cobradas puntualmente o antes de su vencimiento. La inversión en Reserva Mashpi suma 224 mil.

Al 31 de diciembre la compañía tenía IVA en ventas retenido por 205 mil, que fue reclamado y cobrado al SRI en enero de este año. Adicionalmente heredamos 289 mil de IVA en compras del Edificio Equivida, que iremos compensando con el IVA en ventas por arriendos.

Los pasivos bancarios que han permitido financiar estas inversiones cerraron en 7,6 millones (2,3 millones en 2016), incremento debido al financiamiento por 6 millones de largo plazo para el proyecto Equivida por parte de Produbanco procesado a fines de diciembre 2017. Todos los financiamientos han sido amortizados regular y puntualmente con los arriendos recibidos.

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 plazo y sus pasivos de corto plazo.

3.- ASPECTOS 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 II 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. La Junta de Accionistas en sesión de 6 de julio de 2017 aprobó la asignación del Oficial de Cumplimiento. En el mismo contexto el 12 de septiembre de 2017 dicho Cuerpo Colegiado designó a los miembros para conformar el Comité de Prevención de Lavado de Activos, aprobó el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros delitos y aprobó el Código de Etica y Conducta.
5. 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 rangos adecuados.
   - Perfeccionar los procesos internos.
   - Atender la necesidad de proyectos de inversión de las compañías del Grupo Futuro así como también estructurar un proyecto inmobiliario para el terreno esquinero de las calles Rocafuerte y Cuenca en el Centro Histórico de Quito.

****

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

José Antonio de la Cerda
Gerente
Quito, 26 de marzo, 2018