INFORME DE LA GERENCIA GENERAL

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 2018.

1.- ENTORNO ECONÓMICO 2018 Y PERSPECTIVAS 2019

Ante la caída de los precios del petróleo los países exportadores de la OPEP y sus aliados decidieron reducir su producción en 1.2 MMBD desde Ene-19 por un plazo de 6 meses. Se estima un precio promedio de 54.1 US$/bbl en 2019, un 17% menor al promedio registrado en 2018 (65 US$/bbl) que representa un ingreso menor para Ecuador de 400 millones por este concepto que se compensaría levemente con unos 50mil b/d por aumento de producción.

Las tasas de interés de la FED en los Estados Unidos aumentaron a 2,5% durante el 2018 y se estiman alzas adicionales en 2019 llegando al 3%. Europa no ha tomado los mismos pasos por lo cual se pronostica un dólar valorizado y una relación promedio de 1.4 euros por cada dólar, con consecuencias no favorables para las exportaciones ecuatorianas. Refuerza lo mencionado el comportamiento de las economías peruana, colombiana y mexicana con devaluaciones acumuladas del 9%, 22% y 23% desde 2014 a la fecha.

En este contexto mundial desfavorable la economía nacional nos sorprendió positivamente. La publicación de las cifras del PIB del 3T18 muestra una economía en leve recuperación, impulsada principalmente por el sector no petrolero, el cual representa actualmente el 87.4% del PIB total, un aumento de 0.5 p.p. si lo comparamos con el 86.9% de 2017.

La economía ecuatoriana creció 1.1 % en el año. Este crecimiento fue impulsado principalmente por el consumo de los hogares (2.6%), gasto del gobierno (2.3%) y la Formación Bruta de Capital (1.6%). A nivel sectorial, la economía se recuperó en la mayoría de los sectores excepto el petrolero. Destacan en la recuperación el sector acuícola (+7.4%), electricidad y agua (+3.6), alojamiento y comida (+3.3%), servicios financieros (+2.8%) y comercio (+2.7%). Se estima un crecimiento de 0,7% para 2019.

La recuperación del consumo privado significó un aumento de las importaciones, lo que ha provocado un déficit comercial de US$515M entre Ene-Nov 2018, debido en parte a que el aumento de las exportaciones (+14%) principalmente petroleras no ha logrado compensar el crecimiento de las importaciones (+18%).

En 2018 se observó una desaceleración en el ritmo de captación y colocación del Sistema Financiero. Los depósitos que hasta mayo crecían a una tasa anual de 7.3% cerraron el año con un crecimiento de apenas 1.9%, el registro más bajo desde julio 2016, ante esta situación el ritmo de expansión del crédito observado hasta mayo (22.5%) se ralentizó llegando al 11% anual en diciembre, una disminución de 11 p.p. en 7 meses.

El desplome del precio del petróleo en el último trimestre hizo que el nivel de reservas internacionales se redujera a $ 2.677 millones al cierre de año, insuficiente para cubrir los $ 3.172 millones de reservas bancarias. La escasez de divisas se da por el saldo neto negativo de divisas del sector privado (hogares y empresas) de -$2,447 millones que fue solo parcialmente compensado por un aporte positivo de divisas del sector público de +$2,398 millones proveniente principalmente de endeudamiento externo y exportación de petróleo. Todo ello generó una pérdida de reservas en 2018 de $69 millones.

Es preocupante que el aporte neto positivo de divisas por parte del Estado esté concentrado en el endeudamiento externo, por lo cual, ante la volatilidad de los mercados internacionales el país tendría dificultades para financiarse en el extranjero y el nivel de reservas podría caer dramáticamente. Existe un estrés externo y monetario que, junto con el tema fiscal, siguen generando preocupaciones para la estabilidad macroeconómica. Las recientes negociaciones con el FMI y por venir con organismos multilaterales debería disminuir el riesgo país, por consecuencia bajar el costo del financiamiento como ha suscedido últimamente, logrando mayores plazos de la deuda pública. En 2019 y 2020 debe afrontar pagos de 4,7 y 6,5 mil millones respectivamente.

Se espera una desaceleración en el ritmo de crecimiento para el 2019 (+0,7%), debido al impacto de los recortes al gasto público señalados por el Gobierno y a un menor crecimiento del consumo privado.

2. INMOBILIARIA INVERNAL S.A.

Los ingresos totales alcanzaron 1.8 millones de los cuales 1.7 millones corresponden a arriendos de sus propiedades a tarifas de mercado y al arriendo de una línea eléctrica soterrada que abastece a Hotel Mashpi. Esto incluye el arriendo pagado por Equivida a partir de mayo/2018, fecha en que le fue entregado el nuevo edificio para sus oficinas. 128 mil son intereses cobrados a Grupo Futuro y a Hotel Mashpi.

Los Gastos de Administración llegaron a 724 mil, correspondiendo a honorarios, impuestos y depreciación. El Gasto Financiero que iba en disminución debido a la amortización del endeudamiento a largo plazo con Banco Pacífico, volvió a aumentar 448 dado que incluye el nuevo endeudamiento de 6,3 millones a 7 años plazo con Produbanco para la construcción del nuevo edificio para Equivida.

La Utilidad fue 462 mil.

Sus activos totales suman 16,9 millones y corresponden principalmente a las inversiones inmobiliarias en los edificios arrendados a Tecniseguros, Equivida, ETICA y Metropolitan Touring y otros, adicionalmente la línea eléctrica soterrada para Hotel Mashpi, las mismas que al cierre tuvieron un valor de 14,3 millones. Esta cifra incluye el terreno en las calles Rocafuerte y Cuenca, vecino a Casagangotena en Quito por 756 mil dólares, comprado para ampliar el Hotel. Los planos de ampliación del Hotel se encuentran listos con el fin de comenzar el proceso de aprobación ante las autoridades del Municipio de Quito. Este proyecto contempla un crecimiento de 20 habitaciones, llegando a un total de 51 cuando se haya concluido.

Adicionalmente la compañía mantiene cuentas por cobrar por valor de 1.4 millones (2.3millones en 2017) que se han venido cobrando regularmente de Grupo Futuro.

Las inversiones en acciones suman 308 mil valor que incluye Reserva Mashpi por 224 mil y en otras inversiones inmobiliarias por 84 mil.

Al 31 de diciembre la compañía tenía crédito tributario fiscal por IVA de 600 mil, el cual se compensa con la operación mes a mes.

Los pasivos bancarios que han permitido financiar estas inversiones cerraron en 7,1 millones. 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.

En 2018, la compañía inició dos acciones con el fin de aminorar la huella de CO2. Se instaló paneles solares en el Edificio Metropolitan Touring los cuales serán aumentados en 2019 junto con la instalación de paneles en los edificios de Tecniseguros y Equivida. Con el mismo propósito hemos iniciado los cambios de luces en nuestros edificios por focos de mejor calidad lumínica y menor consumo eléctrico bajo un acuerdo a 7 años con un proveedor español. En 2018 ya hubo un ahorro de consumo eléctrico del 18% y al cierre del 2019 se estima un ahorro del 63%.

Agradezco al grupo directo de colaboradores y especialmente a Roque Sevilla, nuestro Presidente, por su constante directriz y guía.

José Antonio de la Cerda
Gerente.
Quito, 18 de marzo del 2019