

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 2019.

1.- ENTORNO ECONÓMICO 2019 Y PERSPECTIVAS 2020

Las tensiones comerciales entre los grandes jugadores han sido causantes de importantes reducciones de las inversiones globales que a su vez llevaron a una desaceleración de la producción en los últimos tres trimestres de 2018. El ritmo de la actividad económica mundial continuó siendo débil en 2019 por lo que se prevé un crecimiento mundial de 2,3%, que representa el nivel más bajo en los últimos diez años.

Estados Unidos de Norte América tuvo un crecimiento similar al mundial, marcando un repunte en el último trimestre con un 3,1% y con una tasa de desempleo de 3,6%, la más baja en 50 años. En particular, el ímpetu de la actividad manufacturera se ha debilitado sustancialmente.

Lo mencionado ha agudizado la incertidumbre que sustenta el futuro de la confianza de las empresas, las decisiones de inversión y el comercio internacional. A estas razones se suman la crisis global del Coronavirus desatada en China desde noviembre 2019 y la caída del precio del petróleo debido a desacuerdos en la OPEP, eventos a los que no se les ha pronosticado término con precisión.

En Ecuador, tres actividades fueron las más golpeadas el año anterior. La industria manufacturera, las actividades profesionales, científicas y técnicas, y la construcción. La baja en sus ingresos ya se reflejó en las cifras del primer mes de 2020, según información del Servicio de Rentas Internas (SRI). Pero, la tendencia no es nueva. Las dos primeras cerraron 2019 con disminución en sus ventas.

La más afectada el año anterior fue la manufactura. Disminuyó USD 1.080 millones en comparación con 2018, llegando a USD 23.688 millones. En esta categoría entran aquellos productos que están listos para su utilización como insumos o consumo. El caso de las actividades profesionales, científicas y técnicas también es desalentador.

En 2019 sus ingresos cayeron USD 365 millones en comparación con el año anterior, cuando las ventas alcanzaron USD 7.811 millones. La construcción tiene su propia historia: arrastra malos resultados desde 2015. ¿El principal motivo? La disminución de la demanda resultado de un poder adquisitivo debilitado por un petróleo de precio menor, menor obra pública y menor demanda de particulares según el Banco Central. La tendencia continúa.

Lo anterior más los cumplimientos de pagos de la deuda llevan a que la economía siga una tendencia de contracción. La última estimación del BCE fue de un decrecimiento del 0,2% en 2019 tomando en cuenta las pérdidas de casi USD 800 en solo una semana, por la explosión social de octubre. Está por ver el deterioro en todo sentido que habrá

causado la crisis del Covid 19 y la caída del precio del petróleo. El futuro se ve complicado.

2.- INMOBILIARIA INVERNAL S.A.

Los ingresos provenientes de los arriendos de sus propiedades a tarifas de mercado más el arriendo de una línea eléctrica soterrada que abastece a Hotel Mashpi, alcanzaron 2,1 millones. Hay ingresos menores por 12 mil recibidos por parte de los arrendatarios donde han sido instalados paneles solares por parte de la compañía. Estos paneles permiten una menor facturación por parte de la Empresa Eléctrica. Este ahorro diferencial le corresponde a Inm. Invernal para amortizar la inversión en los paneles. \$60 mil son intereses cobrados a Grupo Futuro, Casa Gangotena y a Hotel Mashpi.

Los Gastos de Administración llegaron a 888 mil, correspondiendo a honorarios, impuestos, mantenimientos, seguros y depreciación. El Gasto Financiero de 592 mil corresponde a intereses por los saldos de endeudamientos a largo plazo con Banco Pacífico y Produbanco con el fin de financiar las construcciones.

La Utilidad fue 504 mil en comparación a 462 mil en 2018.

Sus activos totales suman 16 millones y corresponden principalmente a las inversiones inmobiliarias en los edificios arrendados a Tecniseguros, Equivida, ETICA, Estrategacorp y Fundación Futuro y a la línea eléctrica soterrada para Hotel Mashpi, las mismas que al cierre tuvieron un valor de 14,3 millones. En el transcurso del año se hizo un nuevo gimnasio y una ampliación de la cafetería en el Edificio Metropolitan Touring, las cuales han proporcionado un bienestar reconocido por el personal.

Se presentó a las autoridades municipales un anteproyecto para la ampliación del Hotel Casagangotena, a ser desarrollado en nuestro predio vecino al Hotel, en las calles Rocafuerte y Cuenca, anteproyecto que fue rechazado por razones patrimoniales del Centro Histórico. Se está estudiando un nuevo anteproyecto.

Adicionalmente la compañía mantiene Activos Corrientes por 1,3 millones de los cuales 515 mil son préstamos y cuentas por cobrar a corto plazo a Grupo Futuro S.A. y relacionadas (1.4 millones en 2018).

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

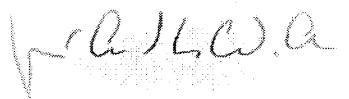
Al 31 de diciembre la compañía tenía crédito tributario fiscal por IVA de 634 mil, el cual se compensa con la operación mes a mes. Las retenciones de Impuesto a la Renta que hacen nuestros arrendatarios sumaron 380 mil al cierre, las mismas que estamos reclamando devolución al SRI.

Los pasivos bancarios que han permitido financiar estas inversiones cerraron en 6 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 2019, la compañía ha seguido sus acciones con el fin de aminorar la huella de CO2 a través de la instalación de paneles solares para generación de energía eléctrica en sus edificios. Actualmente está en proceso una fase 3 en Metropolitan Touring y una fase 2 para Tecniseguros, a ser puestos en marcha en julio de 2020.

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



José Antonio de la Cerdá
Gerente.

Quito, 16 de abril del 2020.