

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA INVERNAL S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AÑO 2007.

1. El Entorno Económico.

En mi calidad de Gerente del Grupo Futuro me es grato presentar el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2007.

La economía se desaceleró en el 2007 en comparación al 2006, especialmente por la producción de petróleo que se redujo un 9% en comparación al año anterior. La economía no petrolera sí tuvo un crecimiento del 4,5%, por lo cual en términos consolidados tuvimos un crecimiento del 2,7%, inferior al 3,9% del 2006 y sustancialmente menor que la mayoría de países latinoamericanos.

La depreciación del dólar en relación a monedas fuertes y a los países vecinos no alcanzó a impulsar el flujo de exportaciones de manera contundente, al contrario, las importaciones sí se contrajeron por esta razón. La evolución de la recesión norteamericana, tampoco ayudó a mejorar nuestras exportaciones.

La inflación terminó en un 3,32%, 0,45 puntos más que el 2006. Este incremento se reflejó principalmente en el grupo de alimentos y bebidas no alcohólicas, como resultado del incremento del precio internacional del trigo, de otros cereales y de la leche, por mayor consumo de China y otros países asiáticos y por la mayor demanda de productos agrícolas para la industria del biodiesel.

En los últimos meses del año alcanzamos a ver los pasos que está dando la Asamblea Constituyente, los mismos que se han plasmado en algunas nuevas leyes como la Nueva Ley de Equidad Tributaria que se publicó en Diciembre del 2007 y otras propuestas que irán a plasmarse en un proyecto de nueva constitución para ser votado en referéndum por los ecuatorianos en el 2008. Todas estas acciones van a generar un ambiente de incertidumbre que caracterizará el entorno donde nos moveremos en este año.

2. Estados financieros y Balance General.

Los estados financieros han sido analizados por nuestros auditores externos Deloitte & Touche, son limpios y que reflejan que la compañía cumple con las normas y principios contables generalmente aceptados, por lo cual no tienen notas adversas.

El Estado de Resultados muestra ingresos por arrendamientos por \$404 mil, \$29 mil menos que los ingresos del año 2006, debido a que debido no se recibió los arriendos de noviembre y diciembre porque Tecniseguros desalojó el edificio de Quito por la venta al CONESUP.

Los gastos de administración corresponden principalmente a comisiones (Estrategacorp \$65M, Comisión a Tecniseguros por venta edificio \$101M, comisión Francisco Pérez \$ 52M), seguros y mantenimiento edificios \$45M, impuestos y contribuciones \$ 61M, entre otros.

Si bien Inm. Invernal tiene contratado un préstamo de \$1MM con el Banco del Pacífico, los intereses están cargados en INPALM, la usuaria de los fondos. Los \$3M corresponden a intereses pagados a Tecniseguros por los anticipos de dividendos hechos en el año. Los intereses ganados corresponden al préstamo de \$1,2MM a ETICA y a intereses en cuenta corriente.

Los \$56M de otros ingresos corresponden principalmente a la utilidad contable por la venta del edificio Tecniseguros: valor en libros \$119M menos depreciación acumulada \$ 68. El saldo son ingresos por reembolsos de gastos varios, principalmente compartidos con el Museo del Alabado.

El mayor impacto de la compañía es el impuesto a la renta de \$407M, el cual se generó principalmente por el 25% sobre el valor neto de la venta del Ed. Tecniseguros Quito (\$1.458M: ingreso por venta menos depreciación acumulada).

Por lo expuesto, se llegó a una pérdida anual de \$289M.

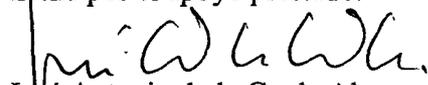
El Balance General muestra en su Activo Circulante \$2MM correspondientes a cuentas por cobrar a INPALM, valor que desaparecerá al cierre de marzo 2008, cuando se fusionen las contabilidades de las inmobiliarias. Los Activos Fijos se ven disminuidos en \$1.3MM correspondiente a las ventas del edificio Tecniseguros, Quito y del terreno vecino.

Los préstamos a largo plazo con valores iniciales de \$1MM con Banco MMJA y de \$1MM con B. del Pacífico se han reducido a \$1.877M por las amortizaciones al B. del Pacífico durante el año.

El Patrimonio de los Accionistas cierra en \$2,5 MM, aproximadamente \$300M menos que el año anterior debido a la pérdida del ejercicio.

Durante el presente ejercicio económico hemos presentado al Municipio de Quito, los planos y el proyecto del Hotel Gangotena el mismo que sigue aún en proceso de aprobación. El proyecto de lodge ecológico Mashpi, sigue en estudio.

Agradezco a los señores accionistas y al personal de la compañía, especialmente a Rosa Elena por el apoyo prestado.


José Antonio de la Cerda Alamos
Gerente General.