

# **INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA INVERNAL II S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AÑO 2008.**

En mi calidad de Gerente del Grupo Futuro me es grato presentar el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2008.

## **1. El Entorno Económico.**

Desde el punto de vista político el año 2008, fue un año agitado, principalmente debido al proceso llevado a cabo por parte del Gobierno Nacional para la elaboración de la nueva Constitución, que fue aprobada en referéndum y entró en vigencia a partir del 20 de octubre del 2008, día en que se la publicó en el Registro Oficial.

La economía mundial se caracterizó en el 2008 por su fuerte volatilidad. Durante los tres primeros trimestres se registró un crecimiento acompañado por un fuerte incremento de los precios de las materias primas. Sin embargo, para el último trimestre del año y después de que las bolsas mundiales sufrieran la mayor crisis desde los años 30, por el efecto de la ruptura de la burbuja de los derivados financieros, las tasas de crecimiento de las principales economías empezaron a registrar importantes decrecimientos que incluso derivarían a inicios del 2009 en la recesión de algunas de estas economías.

Por su parte la economía ecuatoriana creció a una tasa del 5.3% según información del Banco Central del Ecuador. Este resultado se debe principalmente a los ingresos extraordinarios que recibió el Estado ecuatoriano como resultado del elevado precio del crudo que registró un pico histórico en Junio del 2008 (\$117/ba). Este ingreso extraordinario se vio en parte afectado por la falta de inversión pública y privada en el sector petrolero, por lo que su efecto positivo podría haber sido mucho mayor.

## **2. Estado de Resultados y Balance General.**

En el 2008 se concluyó la fusión de Inmobiliaria Las Palmeras S.A., INPALM, en Inmobiliaria Invernal. De igual manera se informa que fueron aprobados por el Municipio de Quito, los planos del proyecto del Hotel Casagangotena el mismo que está en plena ejecución. En el proyecto de Lodge Ecológico Mashpi, después de ser aprobado por el Directorio del Grupo Futuro, se ha invertido para mejorar la infraestructura de acceso, para sentar las bases para su ejecución y para la consolidación legal de la reserva forestal. Pudo también concretarse la compra de un terreno para la construcción del nuevo edificio de Tecniseguros en Quito.

Todas estas transacciones están reflejadas en los estados financieros que presentamos y que han sido analizados por nuestros auditores externos Deloitte & Touche. Estos son

limpios y 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 \$394 mil, \$10 mil menos que los ingresos del año 2007, debido a que se compensan los ingresos no recibidos de Tecniseguros Quito vendido al CONESUP y los arriendos no recibidos por la Planta Baja y el Piso 1 del Ed. Tecniseguros en Guayaquil, con los arriendos recibidos de Ed. Metropolitan Touring en Quito. Por estas razones, la Utilidad en Operaciones fue muy similar al año anterior.

Los gastos de administración de \$358M corresponden principalmente a \$235 por gastos de oficina que incluyen: asesorías a Estrategacorp \$65M, limpieza de Plaza de San Francisco \$38M, honorarios \$32M, seguros \$7M, mantenimiento edificios \$5M, impuestos y contribución \$62M, depreciación \$ 122M, entre otros.

Los intereses pagados y ganados se deben a que Inm. Invernal tiene contratado un préstamo de \$1MM (totalmente desembolsado) con el Banco Promérica, para la compra de la Casa Gangotena, otro por igual valor con el Banco del Pacífico para la construcción del edificio Metropolitan Touring. Los \$76M corresponden a intereses pagados a los bancos por este concepto. Los intereses ganados por \$132M, corresponden al préstamo de \$1,2MM a ETICA y a intereses en cuenta corriente.

Hubo impuestos, contribuciones y otros por \$68M.

En el año 2007, Inm. Invernal pagó un impuesto a la renta extraordinario 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). Como consecuencia de este pago, el SRI conminó a pagar dos anticipos de \$75M cada uno. Estos anticipos no fueron pagados, al no haber relación entre la utilidad extraordinaria del 2007 y el nivel real de utilidades que la compañía iba a tener en el 2008, lo cual llevó a la compañía a pedir un recurso de revisión, después del cual, el SRI accedió a dejar sin efecto el juicio de coactiva que había establecido.

Por lo expuesto, se llegó a una utilidad neta anual de \$8M.

El Balance General muestra en su Activo Circulante \$536M correspondientes a efectivo en bancos (\$32), cuentas por cobrar a ETICA (\$149M), crédito tributario de IVA por ser aplicado (\$227M) y anticipos a proyectos (\$110M).

Los pasivos corrientes que suman \$1.053M están conformados por la porción corriente de préstamos bancarios por \$329M, \$83M a Estrategacorp y \$575M corresponden a cuentas por pagar a accionistas y \$66, impuestos y proveedores.

Este desbalance en la relación circulante se resolverá al traspasar activos y pasivos relacionados con la Casa Gangotena, en Hotel Casagangotena S.A., y una vez que se capitalice los fondos recibidos de Grupo Futuro.

Existe un préstamo por \$1,05MM a ETICA, (inicialmente de \$1,2MM, otorgado en noviembre del 2007), cuyos dividendos permiten amortizar el préstamo contratado por Inm. Invernal con el B. del Pacífico, por igual valor.

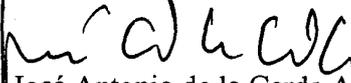
Los Activos Fijos tienen un incremento neto de \$3MM debido a la incorporación, por fusión de los activos de Inmobiliaria Las Palmeras (principalmente el edificio Metropolitan Touring, por \$2,2MM), la compra por \$900M del terreno para el nuevo edificio Tecniseguros en Quito y depreciación del año por \$90M.

La inversión en acciones de Inmobiliaria Las Palmeras, se elimina por la fusión mencionada, quedando una pequeña inversión en Inm. El Charco, Equivida y Hotel Casagangotena S.A.

Los proyectos en curso tienen un valor incorporado de \$2.201M. Ellos han seguido su evolución, por lo cual la inversión en los mismos se incrementó en \$800M durante el año: \$120M en Mashpi, \$600M en el Hotel Casagangotena y \$57M en el nuevo edificio para Tecniseguros. Estas inversiones han sido financiadas principalmente con fondos del accionista principal, Grupo Futuro, que durante el año incrementaron de \$1,5MM a \$2,5MM. El financiamiento bancario de largo plazo, prácticamente quedó igual, compensándose las amortizaciones con nuevos desembolsos para los proyectos.

El Patrimonio de los Accionistas cierra en \$2,5 MM, aproximadamente igual que el año anterior debido a la pequeña utilidad del ejercicio.

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

  
José Antonio de la Cerda Alamos  
Gerente General.