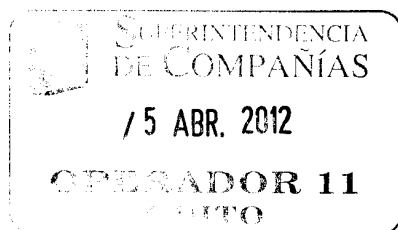


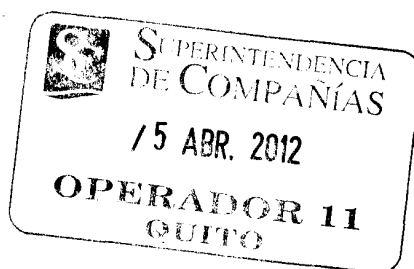
INFORME ANUAL 2011

INTERANDINA INMOBILIARIA CIA LTDA



GERMAN WORM CHIRIBOGA
GERENTE GENERAL

Quito, 13 de Febrero de 2012



Señores socios :

De acuerdo a lo dispuesto por los estatutos de la compañía, y a lo determinado por la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes mi informe sobre el ejercicio económico del año 2011.

En cuanto a la situación del país, el año 2011 siguió con importantes ingresos petroleros, que le permitieron al gobierno mantener un elevado nivel de gasto e inversión, lo cual tuvo su repercusión en la economía nacional con un alto crecimiento del PIB, aunque la balanza comercial sigue siendo una debilidad producto de la importación de bienes de consumo. En cuanto a los temas sociales se mantienen los problemas con la delincuencia y subempleo.

Las perspectivas para este año 2012 son buenas en lo económico, aunque es un año electoral y eso puede generar cierta incertidumbre en los agentes económicos. Sin embargo, para el tipo de negocio de nuestra compañía se estiman resultados sin grandes variaciones, ni en ingresos ni en gastos, salvo que ocurran daños inesperados que afecten a esas variables.

En lo referente a las cifras de los estados financieros de nuestra compañía debo señalar que para el 2011, el balance sigue reflejando una sólida posición, más aún si consideramos que con los ajustes por NIIF el patrimonio se ha incrementado notablemente. Los resultados de la gestión fueron positivos y el nivel de endeudamiento prácticamente desapareció.

La liquidez institucional mejoró gracias a los buenos resultados y permanente presión sobre los arrendatarios para que cumplan sus obligaciones, lo que ha significado una muy baja morosidad. Actualmente no existen acciones legales contra ningún inquilino.

Los ingresos del 2011, a pesar de que no se arrendaron todos los locales, experimentaron un aumento del 3,5%, gracias a las renegociaciones de los contratos. Los gastos generales se incrementaron 9,1% pues sueldos y honorarios siguieron creciendo por disposición legales, además de los gastos de mantenimiento y la inclusión de las provisiones para jubilación y desahucio.

El resultado final muestra una utilidad de USD 5.559 después de impuestos y participación de empleados, un 38,5% menos que el año anterior.

Durante el 2012 se continuará con la política institucional de efectuar un mantenimiento permanente de las instalaciones. De igual forma, se intentará arrendar los locales y oficinas actualmente desocupados. Otro aspecto positivo es la desaparición de la deuda bancaria que generará flujos positivos adicionales.

De acuerdo a lo solicitado por la normativa vigente señalo que la Compañía cumple con la Ley de Propiedad Intelectual y de Derechos de Autor, a pesar de ser casi nulo el uso de herramientas tecnológicas en nuestra empresa.

Finalmente debo reiterar que se continúa con las gestiones para la venta del inmueble.

Atentamente,



Econ. Germán Worm Chiriboga
Gerente General

