

INFORME DEL GERENTE AÑO 2013 BATINMO S.A.

Señores Accionistas:

Para dar cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la Compañía y las disposiciones legales correspondientes, me permito poner a su consideración el informe del Gerente para el año 2013.

1. Situación General

El crecimiento del PIB del país para el año 2013 según estimaciones del BCE estaría en alrededor del 4%. En la industria de la construcción el crecimiento habría sido del 6%, lo que implica una cierta desaceleración respecto a los dos años anteriores.

Sin duda el principal factor de crecimiento en el sector de la construcción en los últimos años ha sido el BIESS. Desde su creación a finales de 2010 ha participado activamente en el segmento de la vivienda y actualmente es el principal actor del mercado.

Debido al importante crecimiento de la industria, en los últimos meses se ha debatido la posibilidad de que en el país se esté generando una burbuja inmobiliaria. Se estima que el crecimiento promedio del precio de venta por metro cuadrado ha sido de un 7% en los últimos años. Sin embargo, este es un incremento moderado considerando la inflación y el crecimiento en los costos de producción, particularmente mano de obra. La morosidad de la cartera de vivienda del sistema menor al 2% tampoco es un indicador preocupante.

Cabe indicar que los precios de los inmuebles para clase media, media-alta en el Ecuador se mantienen en términos razonables si se los compara con los precios en otros países de Latinoamérica. Es así que según la publicación Global Property Guide, el precio de venta promedio por metro en Ecuador es \$1,278, mientras que en Colombia es \$2,379, y en Perú \$1,810.

Aunque en el corto plazo podemos descartar la posibilidad de una burbuja inmobiliaria, sí será prudente observar de cerca indicadores clave como: índices de morosidad, crecimiento inusual de precios, nuevas regulaciones, etc. Esto es especialmente importante para nuestra empresa ahora que las propiedades de inversión representan un monto importante del total de activos.

2. Nuestra empresa

Batinmo S.A. se creó con la intención de administrar una inversión en el Fideicomiso Parque Real. Los constituyentes del Fideicomiso fueron Batinmo S.A., Inmosint S.A. y la constructora Uribe & Schwarzkopf S.A. El objetivo del fideicomiso fue construir y comercializar más de 1,000 unidades distribuidas en 15 edificios en el conjunto Parque Real de la ciudad de Quito. En el

año 2013 el Fideicomiso concluyó el cierre de costos de las dos últimas torres Pinos 11 y 12, y avanzó con la venta de las unidades pendientes. Actualmente el número de unidades pendientes de venta se limita básicamente a bodegas y garajes.

Proyectamos que en este año 2014 o en el próximo estaremos en capacidad de liquidar el Fideicomiso Parque Real. Al respecto es necesario informar que en el año 2013 realizamos una auditoría al Fideicomiso cuyos hallazgos fueron oportunamente comunicados a la Administradora del Fideicomiso, Fideval S.A. (antes Fondos Pichincha S.A.). Esperamos que en el transcurso del año 2014 obtengamos una respuesta apropiada a nuestras inquietudes.

Queremos manifestar que la empresa cuenta con la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE), expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y que cumple con toda la normativa sobre propiedad intelectual.

3. Perspectivas

En el transcurso del año 2012 hubo un cambio importante en la composición accionaria de la empresa, una vez que el grupo mayoritario de accionistas suizo vendió toda su participación a inversionistas locales. A diferencia del grupo suizo, la intención de los inversionistas locales es mantener operativa a la empresa como un medio para seguir invirtiendo en el país.

Al cierre de 2013 contamos con propiedades de inversión que suman \$1.2 millones, siendo en la actualidad el principal activo de nuestra empresa. El manejo adecuado de esta cartera de propiedades en cuanto a rentabilidad, riesgo y diversificación será uno de los principales objetivos de esta administración en este año. El propósito será generar una rentabilidad adecuada en función de los riesgos moderados que estamos dispuestos a asumir.

En el corto o mediano plazo emprenderemos en nuevos proyectos cuya viabilidad será analizada conjuntamente con el Directorio.

Agradecemos la confianza depositada en esta Administración por parte del Directorio y de los Señores Accionistas.

Atentamente,



Diego Larreátegui

GERENTE

BATINMO S.A.