

93.043

INMODIURSA
GRUPO INMOBILIARIO EUROPEO

Av. Amazonas N37-29 y Unión Nacional de Periodistas
Edificio Eurocenter - Diursa - piso 10 - 11
Quito - Ecuador
Tel. (593-2) 2264 166 / 2264 678
Fax (593-2) 2264 168
e_mail: inmodiursa@diursa.es

93043

Quito, 27 de Marzo del 2009.

Señores
Junta General de Accionistas INMODIURSA S.A.
Ciudad.-

INFORME DE LA GERENCIA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2008

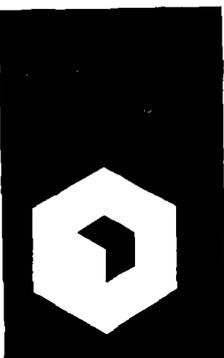
Durante el ejercicio económico 2008, se dieron varios cambios en la administración de Inmodiursa. El ambiente político del país, estuvo afectado por las decisiones y nuevas regulaciones introducidas por la Asamblea Nacional Constituyente, que se instalo desde septiembre del 2007.

En la operación de la Compañía, se continuó con las obras de construcción y acabados de varios pisos del Edificio Eurocenter, con el propósito de entregarlos a los nuevos arrendatarios, con quienes se cerraron negociaciones en el 2008.

Ambiente Político del País.-

Desde principios del 2008 el marco político económico, estuvo afectado por las decisiones y análisis del nuevo marco legal, que se discutía en la Asamblea Nacional Constituyente. En mayo del 2008, con la promulgación del Mandato 8, que modifica las formas de contratación de servicios tercerizados y se elimina la contratación por horas, varias compañías debieron pasar a sus nóminas muchos empleados, que estaban contratados a través de terceros.

El crecimiento de la economía, en niveles del 5%, con una inflación de 8,83%, hace preveer una contracción en el corto plazo, que se verá acentuada en el 2009; a pesar de la cantidad de recursos invertidos por el gobierno central en construcción de vías y entrega de subsidios.



En el último trimestre debido a la baja en los precios del petróleo, el gobierno redefinió su presupuesto 2009 y algunos sectores de la economía, especialmente la banca privada, tomaron posiciones conservadoras, que implicó una disminución los créditos que otorga el sistema financiero, justificado en la menor captación de depósitos de sus clientes.

Construcción y Operaciones.-

Una de las prioridades del 2008, consistió en terminar las obras en el Edificio Diursa Eurocenter, para dejar los pisos listos para rentarlos; una vez que se habían cerrado negociaciones por cinco de los diez pisos. Esos clientes son: Cisco System, Halliburton, Grupo Transbell/Esika y Kinross Aurelian; las que se extendieron hasta el 2009 en dos casos.

Para la conclusión de dichas obras, se debió contratar una línea de crédito por 1,0 millón de dólares con el Banco Rumiñahui, a 4 años plazo.

A la par, la Dirección Técnica supervisaba la construcción de la Torre D en el Proyecto Altos del Parque, y continuó a cargo de las tareas de fiscalización a la compañía constructora.

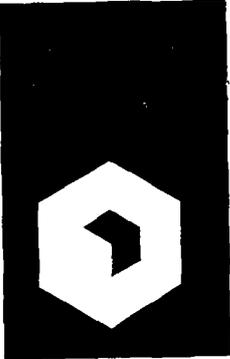
Finanzas.-

Durante el ejercicio, la mayor parte del financiamiento de Inmodiursa se obtuvo de préstamos del exterior, otorgados por el accionista mayoritario, DIURSA, y la subsidiaria de Costa Rica. El nivel de deuda alcanzo los 10,6 millones de dólares, con apenas 1,0 millón obtenido a través de financiamiento bancario local. El gasto por intereses, de los créditos del accionista registrados en el Banco Central de Ecuador, significan un incremento en el costo del Edificio sobre los 600,000 dólares, que fueron condonados por decisión de DIURSA.

La mayor parte de esos recursos han sido utilizados en la terminación del Edificio Eurocenter y una pequeña parte se ha invertido en otros proyectos inmobiliarios. Hasta el 2008, no se lograba recuperar la inversión realizada en Casales Gabriela (USD 500,000), a pesar que los fallos judiciales han favorecido la posición de Inmodiursa, y de varias reuniones mantenidas con el Ing. Patricio Solines, representante de Confuturo, a quien se ha planteado varias alternativas de arreglo al diferendo.

Recursos Humanos.-

El 2008 se dieron varios cambios en la administración y otros cargos sufrieron cambios de responsables, en Inmodiursa. La Gerencia General,



fue encargada temporalmente a la Sra. Maribel Artos, después de la salida del Ing. Diego Tamariz, en Mayo 2008 hasta Noviembre. El señor Juan Manuel Sebastian, se encarga del mercado de Ecuador, como delegado del Presidente de Diursa; apoyando la gestión en diversos campos.

El Director Comercial renunció en Mayo 2008, y esa posición estuvo vacante hasta finales del 2008 que se contrató al Señor Manuel Villarreal.

La Directora de Alquileres salió de Inmodiursa en Abril 2008 y no se reemplazo la posición.

En Diciembre 2008 debido a la renuncia de la Sra. Maribel Artos, se contrato un nuevo Director Financiero.

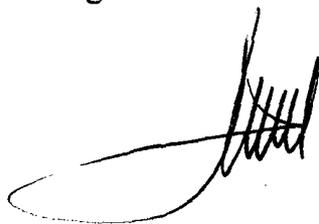
Resultados 2008.-

Del total de ingresos del 2008, 631 mil dólares, un 37% corresponden a servicios prestados; y solo un 27% al arrendamiento de oficinas. Mientras los gastos generales ascendieron a 391 mil dólares, que junto con los gastos por adecuaciones, gastos del departamento comercial y costos financieros bordearon los 750 mil dólares; lo que provoca una perdida de 120 dólares.

El resultado negativo es consecuencia del bajo nivel de oficinas rentadas, mientras no se concluían las adecuaciones y se terminaba la colocación de ciertos acabados. Una vez que se rente la totalidad de oficinas, en el Edificio Euroenter, Inmodiursa recibirá ingresos anuales sobre 1,5 millones de dólares.

Para los siguientes años, una vez que se reciban las rentas por la totalidad de oficinas, la Compañía tendrá resultados positivos, que nos permitirán la pérdida registrada en el 2008.

Como se puede ver, el año 2008 se constituye en el punto de inflexión entre los años dedicados a la construcción del Edificio Eurocenter, y la generación de ingresos por el arriendo de oficinas.



Juan Manuel Sebastian
Apoderado General

