

## INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA RODZAM S.A.

Conforme a disposiciones legales pertinentes, informo a ustedes sobre las actividades económicas-financieras en las que se ha desarrollado la Compañía durante el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2018.

Como se puede observar a través de los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA RODZAM S.A.**, del período 2018, se puede determinar indicadores financieros muy importantes de revisar con el fin de ver la gestión administrativa y la evolución de la compañía, a través del balance de situación financiera, teniendo un fin primordial, que nos llevan a dar un informe más detallado de la liquidez, endeudamiento, solidez y solvencia así como su eficiencia – rentabilidad.

INMOBILIARIA RODZAM S.A., al 31 de diciembre del 2018, presenta los siguientes resultados:

| <u>Activos</u>                         | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2017</u> |
|--|--------------|--|--|
| <b>Activos corrientes</b>              |              |  |  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo    | 5            | 451  | 2.381                                      |
| Cuentas y Documentos por cobrar        |              |  |  |
| Cientes No Relacionados                | 6            | 16.775                                     | 4.635                                      |
| Relacionadas                           |              |  |  |
| Impuestos por recuperar                | 7.1          | 27.718                                     | 23.447                                     |
| Otros activos corrientes               | 8            | 113.703                                    | 60.862                                     |
| <b>Total activos corrientes</b>        |              | 158.646                                    | 91.325                                     |
| <b>Activos no corrientes</b>           |              |  |  |
| Activos Fijos                          | 9            | 71.580                                     | 74.344                                     |
| Propiedades de Inversión               | 10           | 1.147.726                                  | 1.184.697                                  |
| Inversiones a Largo Plazo, Fideicomiso | 11           | 20.000                                     | 20.000                                     |
| <b>Total activos no corrientes</b>     |              | 1.239.307                                  | 1.279.041                                  |
| <b>Total activos</b>                   |              | 1.397.953                                  | 1.370.366                                  |

|                                     | <u>Notas</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b><u>Pasivo y Patrimonio</u></b>   |              |                                    |                                    |
| <b>Pasivos Corrientes</b>           |              |                                    |                                    |
| Obligaciones Bancarias Corto Plazo  | 12           | 79.711                             | 49.738                             |
| Cuentas y Documentos por pagar      |              |                                    |                                    |
| Proveedores                         |              | 9.506                              | 17.530                             |
| Relacionadas por Pagar              | 13.1         | 64.300                             | 28.350                             |
| Impuestos                           | 7.2          | 823                                | 1.681                              |
| Pasivos acumulados                  | 14           | 3.290                              | 2.933                              |
| Impuesto a la Renta                 | 15           | 2.040                              | 3.898                              |
| Anticipo de Clientes                |              | 500                                | 8.818                              |
| <b>Total pasivos corrientes</b>     |              | <u>160.170</u>                     | <u>112.948</u>                     |
| <b>Pasivos no corrientes</b>        |              |                                    |                                    |
| Obligaciones Bancarias Largo Plazo  | 12           | 104.783                            | 152.708                            |
| Relacionadas Largo Plazo            | 13.2         | 402.904                            | 388.184                            |
| Jubilación Patronal y Desahucio     |              | 446                                | 544                                |
| Otras cuentas por Pagar Largo Plazo |              | 23.600                             | 20.400                             |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>  |              | <u>531.733</u>                     | <u>561.835</u>                     |
| <b>Total pasivos</b>                |              | <u>691.903</u>                     | <u>674.783</u>                     |
| <b>Patrimonio</b>                   | 16           | 706.050                            | 695.583                            |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>   |              | <u>1.397.953</u>                   | <u>1.370.366</u>                   |

La Gerencia General con su visión de crecimiento, valoró estos aspectos y comenzó a tomar medidas que le permitieran mantener los niveles adecuados de rentabilidad, solvencia y estabilidad. Como es usual y ante el reto que supone hacer las perspectivas económicas del año 2018, tenemos la plena seguridad de poder responder ante los desafíos con soluciones estratégicas para obtener el bienestar de todos.

Las expectativas futuras indican una tendencia a la alza en el alquiler de sus propiedades y gracias a los cambios en sus estatutos como el alquiler de inmuebles y la asesoría de Gestión Financiera con los grandes índices de calidad y al alcance de sus clientes. A continuación se detalla un análisis financiero profundo de la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A.:

#### 1. ÍNDICES DE SOLIDEZ

- Es el resultado de dividir los Activo Corrientes sobre los Pasivo Corrientes en el periodo 2018.

|    |                |      |
|----|----------------|------|
| AC | <u>158.646</u> | 0.99 |
| PC | 160.170        |      |

Para el año 2018 la empresa por cada dólar de obligación vigente contaba con \$ 0,99 para cubrir sus obligaciones.

#### 2. INDICADORES DE LA DEUDA

- Razón de Endeudamiento:

Nos refleja el % de endeudamiento que tiene la empresa respecto de sus Activos Totales.

|        |                |     |
|--------|----------------|-----|
| PASIVO | <u>691.903</u> | 49% |
|--------|----------------|-----|

ACTIVO 1.397.953

Podemos concluir que la participación de los acreedores para el año 2018 es del 49 %, sobre el total de los activos de la compañía.

• Razón de Apalancamiento:

Nos refleja el % de endeudamiento que tienen los terceros de la empresa respecto de su Patrimonio.

|            |                |     |
|------------|----------------|-----|
| PASIVO     | <u>691.903</u> | 98% |
| PATRIMONIO | <u>706.050</u> |     |

Refleja que la empresa presenta un nivel de endeudamiento razonable con sus acreedores ya que su patrimonio en un 98 %, indicando que dentro del pasivo existe una **deuda a accionistas por \$ 402.904**, excluyendo dicho valor, el índice de apalancamiento mejora.

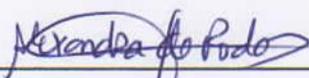
### 3. RESULTADOS

Entre los Ingresos y los Costos y Gastos generados por la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A. al 31 de diciembre del 2018 obtuvimos una **Utilidad del Ejercicio de \$ 10.468** generados del alquiler de sus Propiedades de Inversión y que ayudaron a cubrir los gastos del periodo. Como lo demuestran los Estados Financieros, los mismos que serán distribuidos de la siguiente manera:

|  | Notas | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2017</u> |
|--|-------|--|--|
| Ventas Netas                           | 17    | <u>162.149</u>                             | <u>148.029</u>                             |
| Utilidad Bruta                         |       | <u>162.149</u>                             | <u>148.029</u>                             |
| Gastos:                                |       |  |  |
| Administración y Ventas                | 18    | <u>( 135.934)</u>                          | <u>( 192.211)</u>                          |
| Financieros                            |       | <u>( 16.551)</u>                           | <u>( 2.301)</u>                            |
| Utilidad Operacional                   |       | 9.664                                      | (46.482)                                   |
| Otros Ingresos (Egresos) netos         |       | <u>2.844</u>                               | <u>58.986</u>                              |
| Utilidad antes del Impuesto a la renta |       | 12.508                                     | 12.504                                     |
| Impuesto a la renta                    |       | <u>(2.040)</u>                             | <u>(3.898)</u>                             |
| Utilidad neta del Año                  |       | <u>10.468</u>                              | <u>8.606</u>                               |

Guayaquil, Marzo 20 del 2019

ATENTAMENTE

  
\_\_\_\_\_  
ING. ZAMBRANO TAPIA ENEXA ALEXANDRA  
GERENTE GENERAL.