

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 período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2019.

Como se puede observar a través de los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA RODZAM S.A.**, del período 2019, 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 2019, presenta los siguientes resultados:

RODZAM S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA					
Detalle	Notas	2019 Form. 101	2018 Form. 101	4to. 19	Valoración
Activo					
Efectivo y equivalentes en efectivo	1	1.381	211	1.012	1.361
Cuentas por Cobrar No relacionados	1	4.825	16.775	15.536	11.349
Otras Cuentas por Cobrar	4	60.961	113.703	80.816	(32.795)
Cuentas por Cobrar - Servicio de Fomto Inmobiliar	4	23.447	27.718	27.204	8.488
Propiedades y Equipos	5	1.374.334	1.304.334	1.545.870	221.754
(-) Depreciación Acumulada		(153.893)	(105.827)	(141.242)	(39.754)
Activos por Impuestos Diferidos (Actuaria)		-	-	31	31
Inversiones a L/R (E) de corto plazo al 31 de Dic.		20.000	20.000	20.000	-
Total de Activo		1.870.365	1.867.813	1.557.000	159.067
Pasivo					
Cuentas por pagar - Sr. Alejandro Zamora		28.300	17.800	69.300	31.900
Cuentas por pagar - Proveedores no relacionados	6	17.530	9.506	10.885	1.179
Anticipos clientes	7	8.818	27.000	-	(27.000)
Obligaciones con el SR (ISS, Empleados)	8	1.407	1.804	1.516	1.810
Impuestos a la Renta/Participación a Trabajadores		6.005	6.247	10.892	6.443
Préstamos de corto plazo	9	288.184	402.304	607.724	204.820
Obligaciones con Instituciones Financieras Locales	10	202.468	186.484	105.900	(78.584)
Deudas en Garantía L/R Aliando	11	20.400	23.600	26.800	6.300
Provisiones Judiciales (Lit. Patronal) y Derivadas	12	764	833	664	217
Total de Pasivo		674.769	865.833	835.582	144.179
Patrimonio					
Capital suscrito o Aportado		800	800	800	-
Otras Reservas		138.061	138.061	138.061	-
Superávit (Deficiencia) NIV		500.488	500.488	500.488	-
Reserva por primera vez NIV		(200)	(200)	(200)	-
Utilidad / Pérdida de años anteriores		47.848	16.454	64.353	31
Utilidad / Pérdida del ejercicio		8.309	10.488	15.837	15.837
Total de Patrimonio Neto		665.587	796.010	721.418	21.888
Total de Pasivo y Patrimonio		1.370.365	1.867.813	1.557.000	159.067

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 2019, 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 2019.

$$\frac{AC}{PC} = \frac{135,649.74}{137,067.72} \$ 0.99$$

Para el año 2019 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.

$$\frac{PASIVO}{ACTIVO} = \frac{824,378.53}{1,556,978.69} 53\%$$

Podemos concluir que la participación de los acreedores para el año 2019 es del 53 %, 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.

$$\frac{PASIVO}{PATRIMONIO} = \frac{824,378.53}{732,600.16} 113\%$$

Refleja que la empresa presenta un nivel de endeudamiento razonable con sus acreedores ya que su patrimonio es un 113 %, indicando que dentro del pasivo existe una **deuda a accionistas por \$ 535.260,37**, excluyendo dicho valor, el índice de apalancamiento mejora.

3. RESULTADOS

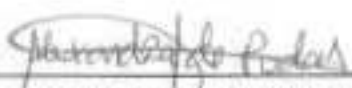
Entre los Ingresos y los Costos y Gastos generados por la compañía INMOBILIARIA RODZAM S.A. al 31 de diciembre del 2019 obtuvimos una **Utilidad del Ejercicio de \$ 26.622** generados del alquiler de sus Propiedades de Inversión y que ayudaron a cubrir los gastos del periodo. Como lo demuestran los Estados Financieros, los mismos que serán distribuidos de la siguiente manera:

RODZAM S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Detalle	Años	2017 Form. 302	%	2018 Form. 302	%	2019	%	Variación	%
INGRESOS									
Arrendamiento Inmuebles		102.029	71%	102.149	66%	106.010	63%	6.861	7%
Ingresos por Reembolsos (Informativos)		1.000	1%	23.19	2%	3.319	2%	800	11%
Otros Ingresos		609	0%	531	0%	2.330	1%	1.818	882%
Utilidad en venta de PPE		10.337	20%	-	-	24.900	12%	24.900	100%
Total Ingresos	1	208.981	100%	164.939	100%	196.572	100%	31.679	19%
EGRESOS OPERACIONALES									
Gastos de Personal		4.711	9%	7.440	9%	8.138	8%	699	9%
Gastos de Depreciación y Amortización		20.101	10%	39.734	24%	39.734	20%	-	-
Gastos Generales		85.993	43%	80.840	26%	58.713	30%	17.862	44%
Gastos Monetarios		47.009	23%	68.280	28%	66.948	29%	10.410	14%
Gastos por Reembolsos (Informativos)		1.084	1%	23.19	2%	3.319	2%	800	11%
Impuestos y contribuciones		22.940	11%	12.849	7%	13.900	7%	2.125	17%
Total de Egresos Operacionales	2	194.191	93%	202.299	91%	190.540	96%	29.077	14%
Utilidad (Pérdida) Antes de Part. Laboral y R.		14.790	7%	14.715	9%	26.022	14%	11.307	81%
(-) 10% de Participación Laboral		(2.107)	(1%)	(2.107)	(1%)	(1.979)	(2%)	(1.128)	(80%)
(-) Ingresos a la Renta		13.888		(20.40)		16.718		14.673	238%
(-) Ingresos/Gastos por Imp. Diferidos		-		-		182	0%	182	100%
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		8.605	4%	10.448	6%	35.817	9%	15.370	51%

Guayaquil, Abril 1 del 2020.

ATENTAMENTE


ING. ZAMBRANO TAPIA ENXA ALEXANDRA
GERENTE GENERAL