

INFORME DEL GERENTE GENERAL A JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA. CORRESPONDIENTE AL PERIODO ECONOMICO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2008

Pongo en consideración de la junta general de socios de Inmobiliaria Adriamor Cía. Ltda., el informe financiero correspondiente al período económico comprendido de Enero 1 a Diciembre 31 de 2008, período en el cual me he desempeñado como Gerente General de la Compañía.

El presente informe está basado considerando los siguientes aspectos:

1.1 CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS

Todos los objetivos previstos en el período económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de Diciembre de 2008, se han dado fiel cumplimiento.

1.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y DE DIRECTORIO

A todas las disposiciones dadas tanto por el Directorio como por la Junta General de Socios se han dado cabal cumplimiento, por otro lado es importante resaltar que tanto el Directorio de la Compañía como la Junta General de Socios de Inmobiliaria Adriamor Cía. Ltda., se han reunido todas las veces que se han considerado necesarias. En cuanto a este punto, no tengo nada más que informar.

1.3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA. COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO ANTERIOR.

A continuación expondré la situación financiera de la compañía y realizaré una comparación de los resultados con los del ejercicio económico anterior.

1.3.1 BALANCE GENERAL

Las principales cifras que presenta el Balance General al 31 de Diciembre de 2008 y comparando esta información con las cifras del Balance General al 31 de Diciembre de 2007, esto nos permitirá visualizar las principales variaciones que se han dado en las diferentes partidas que componen el balance, a su vez haré una explicación de las partidas que ameriten ser analizadas, sobre todo en cuanto a aquellas partidas que presenten variaciones significativas y que se consideren importante analizarlas:



INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre de 2008

| Descripción | 2007 | 2008 | Variación | % |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| ACTIVOS | | | | |
| Caja Bancos | 679,63 | 13,45 | -666,18 | -98,02% |
| Cuentas por Cobrar - Clientes | 6.640,00 | 2.518,62 | -4.121,38 | -62,07% |
| (-) Provisión Cuentas Incobrables | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Otras Cuentas por Cobrar | 28.219,91 | 47.932,63 | 19.712,72 | 69,85% |
| Crédito Tributario - IVA | 538,00 | 433,22 | -104,78 | -19,48% |
| Crédito Tributario - Renta | 13.668,19 | 13.301,20 | -366,99 | -2,68% |
| Activos Fijos | 130.620,55 | 145.620,55 | 15.000,00 | 11,48% |
| (-) Depreciación Acumulada | -33.953,54 | -50.364,32 | -16.410,78 | 48,33% |
| Gastos de Investigación, Exploración y otros | 1.111,91 | 1.111,91 | 1.111,91 | 0,00% |
| (-) Amortización Acumulada | -926,56 | -1.111,91 | -926,56 | 20,00% |
| TOTAL ACTIVOS | 146.598,09 | 159.455,35 | 12.857,26 | 8,77% |
| PASIVOS | | | | |
| Proveedores Locales | 48.670,58 | 34.944,35 | -13.726,23 | -28,20% |
| Prestamos de Accionistas - Locales | 45.626,15 | 44.533,32 | -1.092,83 | -2,40% |
| Impuestos por Pagar | 7.351,32 | 2.700,00 | -4.651,32 | -63,27% |
| less Por Pagar | 223,93 | 91,58 | -132,35 | -59,10% |
| Obligaciones con empleados | 9.332,27 | 13.754,51 | 4.422,24 | 47,39% |
| Provisiones | 0,00 | 1.395,81 | 1.395,81 | -98,57% |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 111.204,25 | 97.419,57 | -13.784,68 | -12,40% |
| Pasivos de Largo Plazo | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Pasivo Diferido | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| TOTAL PASIVOS | 111.204,25 | 97.419,57 | -13.784,68 | -12,40% |
| PATRIMONIO | | | | |
| Capital Social | 400,00 | 400,00 | 0,00 | 0,00% |
| Aportes de Socios o Accio. Para Fut. Capit. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Reserva Legal | 2.573,26 | 2.573,26 | 0,00 | 0,00% |
| Reserva de Capital | 1.095,23 | 1.095,23 | 0,00 | 0,00% |
| Utilidades No Distribuidas | 16.028,96 | 31.325,35 | 15.296,39 | 95,43% |
| (-) Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Utilidad del Ejercicio | 15.296,39 | 26.641,94 | 11.345,55 | 74,17% |
| TOTAL PATRIMONIO | 35.393,84 | 62.035,78 | 26.641,94 | 75,27% |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 146.598,09 | 159.455,35 | 12.857,26 | 8,77% |

De este cuadro, podemos rescatar algunos aspectos importantes:

- a) Caja Bancos, presenta un decremento del 98,02% con relación al valor del ejercicio económico anterior, cabe informar en este aspecto que la compañía no tiene problemas de liquidez, y que los fondos con los que normalmente dejamos en los bancos de la

compañía son los mínimos necesarios para garantizar el normal funcionamiento de la misma.

- b) Las Cuentas por Cobrar registran una disminución, situación que obedece principalmente a la política de cobro que se implanto en el presente año, por lo que considero que la cifra presentada va de acuerdo con dicha disminución y por otro lado con el decremento en las ventas que obtuvimos en este año.

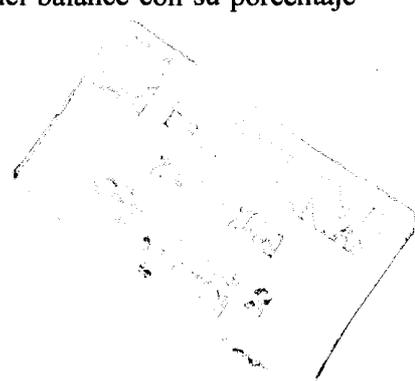
1.3.2 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
De Enero 1 al 31 de Diciembre de 2008

| Descripción | 2007 | 2008 | Variación | % |
|---|------------|-----------|------------|---------|
| INGRESOS | | | | |
| Ingresos Operacionales | 106.923,80 | 75.759,57 | -31.164,23 | -29,15% |
| (-) Costo de Ventas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Margen Bruto | 106.923,80 | 75.759,57 | -31.164,23 | -29,15% |
| GASTOS | | | | |
| Total Gastos de Administración y Ventas | 85.455,18 | 49.117,63 | -36.337,55 | -42,52% |
| Utilidad Operacional | 21.468,62 | 26.641,94 | 5.173,32 | 24,10% |

El estado de Pérdidas y Ganancias, presenta las siguientes cifras:

- a) Los ingresos operacionales, que corresponde a las ventas de productos de la compañía, registra una disminución del 29,15% con relación al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2007.
- b) Los gastos registran un decremento con relación al ejercicio económico anterior, la variación es normal y esta de acuerdo con los movimientos de la compañía.
- c) Las demás partidas del balance de resultados, se encuentran debidamente detalladas en el informe analítico que presenta las principales cuentas del balance con su porcentaje de variación del 2008 frente al año 2007.

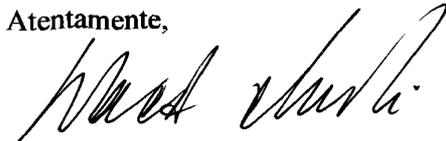


1.4 PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES

Sobre los resultados de la compañía, la gerencia general de la compañía propone que se deje en el balance general como utilidades a disposición de los señores socios en la cuenta de Utilidades No Distribuidas, hasta que los señores socios de la compañía, la junta general de socios y el directorio de la compañía tome alguna decisión sobre este valor, los mismos que servirán para avalar los nuevos proyectos de la compañía que se realizarán durante el año 2009.

Hasta aquí el informe sobre la situación financiera de la compañía, aprovecho la oportunidad para expresar mi agradecimiento a los señores socios de la compañía por la colaboración recibida durante el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2008 en la ejecución de mis labores así como también a todo el personal de la compañía que brindó su colaboración oportuna y desinteresada, lo que permitió alcanzar los objetivos planteados para el año en mención.

Atentamente,



Ing. Waclaw Andrés Morawski
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA ADRIAMOR CÍA. LTDA.

Quito, marzo 20 de 2009