Quito, 10 de Abril de 2007

Señora Presidenta de la Junta General de Accionistas de GIANDOMOS S.A.

Mónica Chieruzzi,

Ciudad.-

De acuerdo con las disposiciones legales y estatutarias, presento a continuación el informe como comisario de la compañía de su digna presidencia por el año 2005.

El artículo 279 (Ex 321) de la Ley de Compañías expresa que es atribución y obligación de los comisarios velar por que la administración de la compañía se ajuste a los requisitos y a las normas de una buena administración.

En primer lugar debo manifestar que el señor Gerente de la compañía ha dado fiel cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias del país, así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

Los Estados Financieros que serán presentados a la Junta General de Accionistas próxima a reunirse están de acuerdo con los libros de contabilidad de los que se han derivado. Se han aplicado los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, y se ajustan a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

A continuación le presento un análisis vertical de los estados financieros del período y sus principales razones financieras así como las conclusiones y recomendaciones fruto de dicho análisis:

El análisis vertical determina los porcentajes de participación de cada elemento del balance general respecto del total de los activos o de la suma del total de pasivos y el patrimonio.

Del total de activos de la compañía, el 12.28% corresponde a los activos corrientes, y el 87.72% a los activos fijos. Esta condición es razonable debido a que se trata de una empresa dedicada al arrendamiento de inmuebles.

El 73.79% de los activos de la empresa están financiados a través de deuda mientras que el 26.21% esta respaldad por el patrimonio de los accionistas. El 71.53% del pasivo, corresponde cuentas por pagar a los accionistas a largo plazo, por lo tanto la mayor parte

del riesgo del negocio, 97.74%, lo asumen los accionistas. Al concentrarse la mayor parte del financiamiento en el pasivo, podría ser negativo si la empresa desea adquirir nuevos créditos, aunque los acreedores de las deudas sean los mismos accionistas.

Para analizar el estado de pérdidas y ganancias, se toma en cuenta la participación de cada elemento respecto de las ventas.

En este período la empresa tuvo una utilidad neta del 16.73% con respecto a las ventas. De los desembolsos que se hicieron, el 75.22% corresponde a gastos de administración y ventas.

A continuación se presentan algunas razones financieras de la empresa:

Razones de liquidez:

La razón corriente en el año 2006 es de 5.44, esto significa que por cada dólar de deuda en el corto plazo la empresa cuenta con 5.44 USD de sus activos corrientes para cubrir estas obligaciones. El parámetro normal está entre 1,5 y 1,2, lo cual indica que la empresa tiene un nivel de liquidez razonable que le permitirá cumplir normalmente con sus obligaciones en el corto plazo, e inclusive realizar algún tipo de inversión que incremente sus utilidades.

El capital de trabajo neto de la empresa es de 99.467.79 USD, lo que indica que la empresa tiene absoluta libertad para trabajar.

La razón de efectivo muestra que la empresa cuenta con 0.47 USD en caja-bancos para respaldar cada dólar de deuda inmediata o a corto plazo. El parámetro normal va desde 0,25 a 0,5 USD. La Compañía está dentro del rango.

Razones de actividad:

Con el valor de los ingresos percibidos, esta empresa podría comprar 0.20 veces el valor de sus activos fijos y 0.17 veces el total de sus activos totales.

Razones de rentabilidad

Las razones de rentabilidad muestran los efectos combinados de la liquidez, de la administración de activos y de la administración de las deudas sobre los resultados en operación.

El margen de utilidad neta, muestra que esta empresa tuvo 0.17 USD de utilidad después de impuestos y reservas, por cada dólar de arriendos percibidos en el período.

La generación básica de utilidades indica la capacidad de los activos para generar un ingreso en operación. La empresa obtuvo 0,25 USD de utilidad operacional por cada dólar de arriendos en el año 2005.

El rendimiento sobre los activos totales, indican que la empresa pudo generar 0.03 USD de utilidad por cada dólar de inversión en activos.

El rendimiento sobre el capital contable de la empresa es de 0.19 USD por cada dólar de inversión de los accionistas.

Razones de endeudamiento

En el año 2006, de cada dólar invertido en activos, 0.74 USD fueron financiados por terceras personas. Esta condición es peligrosa para la empresa en el caso de que quiera contraer deudas, porque los acreedores prefieren razones de endeudamiento bajas, debido a que esto disminuye el riesgo en caso de que la empresa sea liquidada. Sin embargo en este caso la situación no es preocupante porque los acreedores son los accionistas.

La razón de endeudamiento corriente muestra que por cada dólar que está invertido en activos, 0.02 USD, son financiados por fondos de terceros, a corto plazo.

El apalancamiento financiero muestra que por cada dólar invertido en el patrimonio, los accionistas han obtenido 3.82 USD de activos, por manejo financiero.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La empresa sigue manteniendo índices de liquidez razonables, no necesita recurrir a endeudamiento para financiar sus operaciones actuales, sin embargo, el sector de la construcción de edificios y departamentos está teniendo un auge importante en la actualidad. Si la empresa desea incursionar en algún proyecto que requiera financiamiento, sería conveniente una reestructuración del pasivo: Cuentas por pagar de

accionistas, convertirlo en patrimonio, para disminuir los índices de endeudamiento, y resultar más atractivo al sistema financiero.

En el pasivo, la empresa tiene una buena calidad de la deuda porque la mayoría se vence en el largo plazo y los acreedores son los accionistas, el apalancamiento es positivo, y mientras exista posibilidad de pago, como ha ocurrido en el presente ejercicio, esto resulta rentable para la empresa.

Las utilidades que se han generado en el período son fruto del propio giro del negocio y no por conceptos extraordinarios o ajenos al mismo, al igual que los gastos de administración y ventas. La empresa ha mejorado su rentabilidad en el período, gracias a la disminución de Gastos de administración y ventas, lo que demuestra que ha habido una optimización de costos.

En resumen podemos decir que la empresa es saludable financieramente, aunque hay gran potencial de mejorar esta rentabilidad.

Atentamente:

Ana Cristina Reyes

Ing. Comercial CPA 17-306

SUPERINTENDENCIA DE CIAS.
DIVISIÓN INFORMÁTICA
24 ABR. 2007
Mercy Cruz