

# Centro Comercial Mayorista

## INFORME DE GERENCIA DE CENCOMAY CIA. LTDA. SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2017

Estimados Accionistas,

Con este informe les comunico las circunstancias generales de la empresa durante el año 2017 expresando con los índices financieros así como las variables de ingresos y gastos así como resultados del ejercicio de este año.

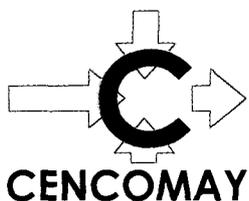
Haciendo un análisis de los indicadores financieros, comenzando con la liquidez de la empresa, podemos notar que la razón de Liquidez Corriente da un resultado de 5.04 en el año 2016 y de 8.25 en el año 2017 mostrando que la empresa puede tranquilamente cumplir con sus obligaciones a corto plazo. Es decir por cada \$1 de deuda, la empresa cuenta con \$8.25 para pagarla. Cuanto mayor sea el valor de esta razón, mayor será la capacidad de la empresa de pagar sus deudas. Pero al tener un índice mayor que 2 nos muestra que tenemos activos ociosos, que esperamos para este año 2018 darles un mejor manejo al ser más eficientes en el cobro de deudas a nuestros arrendatarios.

En cuanto al Capital de Trabajo hemos aumentado en un 25% en relación al año 2016, puesto que han aumentado los activos en un 14% en la cuenta de bancos y disminuido los pasivos corrientes en un 30% básicamente es por la disminución en la cuenta de proveedores. Siendo el activo mucho mayor al pasivo lo que nos favorece para haber generado utilidades. Y nos muestra que contamos con capacidad de pagar nuestras obligaciones a terceros.

INDICE DE LIQUIDEZ	2,016	2,017
CAPITAL DEL TRABAJO	763,446.68	957,700.46
RAZON DE LIQUIDEZ CORRIENTE	5.04	8.25

Capital de Trabajo: Act. Corriente - Pasivo Corriente

DATOS	2016	2017	Porcentaje
ACTIVO CORRIENTE	952,357.98	1,089,880.48	14%
PASIVO CORRIENTE	188,911.30	132,180.02	-30%



# Centro Comercial Mayorista

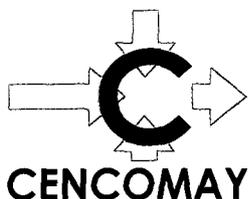
Analizando el promedio de cobros de arriendos nos podemos dar cuenta que se demora en hacerse efectivo en 40 días, lo que ha aumentado considerablemente en relación al año 2015 que se cobraba con mayor eficiencia a los 13 días. Como son arriendos, se debe cobrar en la primera semana de inicio del mes, pero en estos dos últimos años 2016 y 2017 nos hemos visto afectados por una época económica difícil en el país, por lo que se han visto reflejado en el cobro de arriendos y en algunos casos disminución del valor de los arriendos en algunos locales grandes. Algunos de nuestros arrendatarios a pesar de ser empresas sólidas, están con retrasos de hasta 3 meses, lo que ha provocado que este índice suba considerablemente.

INDICE	2015	2016	2017
Periodo Prom. de Cobranzas: Ctas. X cobrar x días del año/ vtas. anuales	13.76	38.24	40.00

Haciendo un análisis de la solvencia de la Empresa Cencomay Cía. Ltda. podemos ver que tiene una autonomía financiera, por lo que es una empresa estable y consolidada pues no tiene deudas con otras instituciones o empresas que se vean reflejadas en mayor manera. Pues el grado de endeudamiento es sólo 3% en relación a su Patrimonio, el impacto del pasivo total con relación al patrimonio es muy bajo. Haciéndole así a una empresa sólida.

INDICES DE ENDEUDAMIENTO	2016	2017	FORMULAS
CONCENTRACION DEL ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO	0.05	0.52	PASIVO NO CORRIENTE / PASIVO TOTAL
CONCENTRACION DEL ENDEUDAMIENTO A CORTO PLAZO	0.95	0.48	PASIVO CORRIENTE / PASIVO TOTAL
ESTRUCTURA DEL CAPITAL	0.03	0.03	PASIVO TOTAL/PATRIMONIO TOTAL
APALANCAMIENTO A CORTO PLAZO	0.02	0.02	PASIVO CORRIENTE / PATRIMONIO TOTAL
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	2.54	3.03	(T. PASIVO/ T. ACTIVO)X 100

En la deuda a Corto plazo hemos disminuido de 95% en el 2016 a un 48% de deuda a corto plazo en el 2017 en relación al pasivo total, esta disminución básicamente esta en la cuenta de Acreedores Varios la cual ha bajado notablemente. Mientras que el la deuda a largo plazo representa un 52% de la deuda total. Cabe destacar que la cuenta de Pasivo Total versus el Patrimonio sólo representa un 3% y comparado con el Total de Activos también representa un 3%, lo que nos demuestra que es una empresa solvente con un nivel de deuda bajo, que da la seguridad a los accionistas de esta empresa, porque su Patrimonio esta solventado y produciendo sus utilidades.



# Centro Comercial Mayorista

INDICADORES DE RENTABILIDAD	2016	2017
ROA Ratio de rentabilidad del Activo:(Utilidad neta / activos)*100	0.53%	1.99%
ROE Ratio de rentabilidad del Patrimonio:(Utilidad neta / patrimonio)*100	0.54%	2.10%
Ratio de Rentabilidad neta sobre ventas:( utilidad neta/ventas netas)*100	6.30%	26.15%

ROA este indicador de rentabilidad muestra la capacidad que tiene el activo de generar beneficios en la empresa, sin tener en cuenta como ha sido financiado. Y podemos observar que hemos tenido un incremento notable en comparación al año anterior subiendo de 0.53% a 1.99% quiere decir, que por cada dólar invertido en el 2017 en los activos produjo este año un rendimiento de 1.99% sobre la inversión. Indicadores altos expresan un mayor rendimiento en las ventas y del dinero invertido.

El ROE mide la rentabilidad de los fondos aportados por el inversionista. Esto significa que por cada dólar que el accionista mantiene en el 2017 genera un rendimiento del 2.10% sobre el patrimonio. Es decir, mide la capacidad de la empresa para generar utilidad a favor del accionista. De igual manera podemos ver el incremento notable del rendimiento de este año 2017 comparado con el año anterior.

La Rentabilidad sobre las ventas mide el porcentaje de cada dólar de ventas que queda después de que todos los gastos, incluyendo los impuestos, han sido deducidos. Cuanto más grande sea el margen neto de la empresa es mucho mejor. Esto quiere decir que en el 2017 por cada dólar que vendió la empresa, obtuvo una utilidad de 26.15%. Este ratio permite evaluar si el esfuerzo hecho en la operación durante el período de análisis, está produciendo una adecuada retribución para la empresa. Lo cual estamos muy satisfechos por los resultados y el crecimiento que hemos tenido en este año.

Agradeciéndoles la confianza que tuvieron al designarme como Gerente de la empresa, me reitero a su entera disposición para aportarles cualquier información adicional que ustedes consideren necesaria en relación con el informe que ahora someto a su consideración.

José Ugalde Jerves  
GERENTE GENERAL  
CENCOMAY CIA. LTDA.