

INFORME DE COMISARIO

EDIFALVA S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Quito, 21 de marzo del 2017

A los señores Accionistas de
EDIFALVA S.A.
Presente.-

Señores accionistas

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de EDIFALVA S.A., me es grato poner en su consideración el Informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2016.

1. Debo informar que los Administradores de la Compañía, han cumplido con las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas, así como con las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de la empresa.
2. Los libros de accionistas, libros de actas, y expedientes de juntas generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a disposiciones legales vigentes y contenidas en la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la Compañía, se conservan y custodian adecuadamente.
3. Se han revisado los procedimientos de control interno de la Compañía, los mismos que en los aspectos importantes son adecuados, y ayudan a la Administración a tener un grado razonable, no absoluto de seguridad que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros así como un adecuado manejo operacional de la empresa.
4. La Compañía al 31 de diciembre del 2014 concluyó la construcción del proyecto inmobiliario denominado "Shyrís Center". Adicionalmente durante el año 2014 la Administración de la Compañía tomó la decisión de transferir las unidades inmobiliarias terminadas como parte de las Propiedades y Equipos, con el fin de cambiar sus actividades habituales de construcción a inmobiliarias. En el año 2015 y 2016 la empresa opera completamente como Inmobiliaria mediante el arrendamiento de sus oficinas.

En cuanto a los estados financieros de la Compañía se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presenta sus estados financieros de modo comparativo. Por los años 2016 y 2015, de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

**EDIFALVA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	2016	2015
<u>Activos corrientes</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	765,922	276,675
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	8,525	209,754
	<u>774,447</u>	<u>486,429</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	4,361,465	4,608,341
Total Activos	<u>5,135,912</u>	<u>5,094,770</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
<u>Pasivos corrientes</u>		
Cuentas por pagar proveedores	33,725	32,205
Provisiones sociales e impuestos	84,770	99,423
	<u>118,495</u>	<u>131,628</u>
<u>Pasivos no corrientes</u>		
Préstamo accionistas	2,631,653	3,070,253
Anticipo de clientes	-	4,000
	<u>2,631,653</u>	<u>3,074,253</u>
Total Pasivos	<u>2,750,148</u>	<u>3,205,881</u>
Patrimonio	2,385,764	1,888,889
Total Pasivo y Patrimonio	<u>5,135,912</u>	<u>5,094,770</u>

(Ver página siguiente)

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos	974,204	1,055,446
Costo de ventas	<u>(246,875)</u>	<u>(246,875)</u>
Utilidad bruta	727,329	808,571
Gasos operativos	(70,300)	(30,999)
Utilidad operacional	<u>657,029</u>	<u>777,572</u>
Otros gastos (ingresos), neto	4,947	2,045
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>661,976</u>	<u>779,617</u>
Impuesto a la renta	(150,786)	(171,659)
Utilidad neta del año	<u>511,190</u>	<u>607,958</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	<u><u>511,190</u></u>	<u><u>607,958</u></u>

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes vs pasivos corrientes	6.54	3.70
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	6.54	3.70
Pasivos totales vs activos totales	0.54	0.63
Activos totales vs patrimonio	2.15	2.70
Utilidad neta vs activos totales	0.10	0.12
Utilidad neta vs ventas netas	0.52	0.58
Utilidad neta vs patrimonio	0.21	0.32

De la revisión de los estados financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año disminuyeron en un 7,70%. Un detalle de las principales variaciones se muestra a continuación:

- Decremento de Ingresos del 7.70% con relación al año 2015.
- Incremento de costos y gastos del 14.14% con relación al año 2015.
- Decremento de la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta del 15.09% con relación al año 2015.
- Incremento del efectivo y equivalentes de efectivo del 176.83% con relación al año 2015.
- Decremento en cuentas por cobrar y otras por cobrar del 95.94% con relación al año 2015.

En conclusión las cifras presentadas en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultados Integrales, deben leerse a la luz de las circunstancias mencionadas anteriormente, considerando que los mismos presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía, y los resultados de sus operaciones al 31 de diciembre del 2016.

Agradezco a la Administración por su colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

Atentamente,



Ing. Viviana Estévez MSc.
Comisario