

A los Señores Accionistas y Directores de FEYRO S.A.

De conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes el informe de Comisario, incluye el análisis de los Estados Financieros y Resultados de FEYRO S.A. del año 2013.

La revisión incluyó pruebas por muestreo, para comprobar si los saldos expresados en el Balance General y Estado de Resultados de FEYRO S.A. , son razonables.

1. Los Administradores de la empresa han dado cumplimiento a las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes y con lo indicado en las diferentes juntas generales durante el año.
2. Dentro de las actividades de control, se ha procedido a examinar los libros de acciones y accionistas, las juntas y expedientes de juntas que se encuentran actualizados de acuerdo con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías.
3. La empresa cuenta con los sistemas contables que facilitan la información oportuna y actualizada. Se ha revisado los temas de control interno.
4. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores.
5. A continuación realizaremos un análisis comparativo de los Estados de Resultados de los años 2012 y 2013 debo aclarar que la información del año 2012 únicamente incluye las

actividades de octubre a diciembre y no se puede establecer un comparativo en las mismas condiciones.

ESTADO DE RESULTADOS

VENTAS	AÑO 2012	AÑO 2013	VARIACION
Departamentos		515,600.00	515,600.00
otros ingresos	11.88	9,004.30	8,992.42
SUMAN	11.88	524,604.30	524,592.42
COSTOS			
Departamentos		320,028.16	320,028.16
otros costos		9,004.30	9,004.30
SUMAN	-	329,032.46	329,032.46
UTILIDAD OPERACIONAL	11.88	195,571.84	195,559.96
GASTOS OPERACIÓN			
Gastos de Administración		125,451.81	125,451.81
Gastos de ventas		56,756.91	56,756.91
SUMAN	-	182,208.72	182,208.72
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Egresos	415.58	935.78	520.20
RESULTADO DEL EJERCICIO	- 403.70	12,427.34	12,831.04

De la información detallada se puede concluir que la información del ejercicio 2012 esta reflejándose los movimientos desde que se constituyó la empresa esto es de agosto a diciembre del 2012, por otro lado en el año 2013 ya se inicia las actividades productivas con la construcción de la primera etapa y la comercialización de los departamentos terminados.

BALANCE DE SITUACION

Al revisar el Balance de Situación se debe tomar en consideración que los ejercicios no reflejan un cambio sino un crecimiento debido

a que se incrementó los diferentes rubros producto de la inversión en la Construcción de la primera etapa.

Detalle	AÑO 2.012	AÑO 2.013	Variación
DISPONIBLE	2,505.86	30,199.20	27,693.34
Caja y Bancos			
CUENTAS POR COBRAR	7,500.00	457,917.00	450,417.00
Documentos por cobrar			0.00
Clientes		450,417.00	450,417.00
Otras Ctas por Cobrar	7,500.00	7,500.00	0.00
Provisión Ctas Incobrables			0.00
INVENTARIOS	0.00	1,064,913.88	1,064,913.88
Terrenos		423,362.87	423,362.87
Construcciones en Ejecución		532,838.16	532,838.16
Inventario dep. terminados		73,852.65	73,852.65
Inventario de bodega		34,860.20	34,860.20
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		36,968.47	36,968.47
Anticipo Proveedores			
ACTIVO CORRIENTE	10,005.86	1,589,998.55	1,579,992.69
ACTIVO NO CORRIENTE	0.00	18,669.00	18,669.00
Instalaciones, Muebles Enseres	0.00	18,669.00	18,669.00
TOTAL ACTIVOS	10,005.86	1,608,667.55	1,598,661.69

Con referencia al Pasivo y al Patrimonio de la Compañía, las variaciones se reflejan en las siguientes cifras:

Detalle	AÑO 2.012	AÑO 2.013	Variación
PASIVO CORTO PLAZO	409.56	494,958.15	494,548.59
Proveedores Nacionales	409.56	60,404.72	59,995.16
Administración Tributaria		1,903.40	1,903.40
Provisiones Sociales por pagar		6,895.42	6,895.42
Anticipo Clientes		212,972.41	212,972.41
Otros préstamos		212,782.20	212,782.20
PASIVO LARGO PLAZO	0.00	539,568.21	539,568.21
Provisión Jubilación Patronal		1,269.00	1,269.00
Provisión Desahucio		374.00	374.00
Otros Préstamos		537,925.21	537,925.21
PATRIMONIO	9,596.30	574,141.19	564,544.89
Capital Social	10,000.00	10,000.00	0.00
Préstamos Socios		553,386.55	553,386.55
Resultados Acumulados		-403.70	-403.70
Efecto Neto aplicación NIIF		-1,269.00	-1,269.00
Resultado Ejercicio	-403.70	12,427.34	12,831.04
PASIVO Y PATRIMONIO	10,005.86	1,608,667.55	1,598,661.69

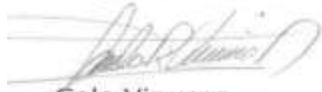
De la comparación de los Balances de Situación se puede establecer los siguientes índices.

INDICES FINANCIEROS	Referencia	año 2013
SOLVENCIA	AC/PC	3.21
LIQUIDEZ	AC-INV/PC	1.06
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT.PAS/PATR	1.80
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TOT.PAS/TOT.ACT	0.64

FEYRO S.A. al 31 de diciembre del 2013, presenta razonablemente la situación financiera de la empresa.

Agradezco las facilidades prestadas por el personal administrativo, quienes han facilitado la revisión de los diferentes registros, libros, comprobantes y respaldos, igual por haberme permitido revisar el sistema contable.

Muy Atentamente



Galo Vinuesa
RUC 1703718542001
Comisario Principal.