

Quito, 13 de abril del 2018

**A los Señores Accionistas de  
FEYRO S.A.**

Dando cumplimiento con lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías sobre las obligaciones de los comisarios, a continuación presento a ustedes el Informe de Comisario sobre el cumplimiento de disposiciones legales, así como de la situación financiera y el resultado de las operaciones de FEYRO S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

1. La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del cumplimiento de normas legales vigentes y del control interno, con el fin de obtener estados financieros libres de errores importantes. Bajo estas consideraciones, los estados financieros del 2016 y 2017 son comparables.
2. El Directorio y la Gerencia han procedido de conformidad con las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes. También se dio cumplimiento a lo acordado en las Juntas celebradas durante el año 2017.
3. Como parte del examen, interno he revisado libros de actas, de acciones y accionistas, los que deben ser actualizados de conformidad con las disposiciones legales y de la Superintendencia de Compañías.
4. Para el registro de sus operaciones, la empresa cuenta con un sistema contable automatizado, que facilita el control y disposición de la información, la que es oportuna y actualizada.
5. La revisión incluyó la realización de pruebas por muestreo de los registros contables y sus respaldos, para comprobar si los saldos incluidos en los estados financieros son razonables.

6. Mi responsabilidad es de expresar una opinión sobre los estados financieros de la empresa, basado en la revisión efectuada y sobre el cumplimiento por parte de la administración de las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

### ESTADO DE RESULTADOS

A continuación realizaremos un análisis comparativo de los estados de Resultados de los años 2016 y 2017 y se puede establecer las siguientes variaciones:

<b>VENTAS</b>	<b>AÑO 2016</b>	<b>AÑO 2017</b>	<b>VARIACION</b>
Departamentos	2.600.264.00	1.474.758.34	-1.125.505.66
otros ingresos	107.93	8.390.23	8.282.30
<b>SUMAN</b>	<b>2.600.371.93</b>	<b>1.483.148.57</b>	<b>-1.117.223.36</b>
<b>COSTOS</b>			
Departamentos	1.832.456.76	1.117.547.26	-714.909.50
<b>SUMAN</b>	<b>1.832.456.76</b>	<b>1.117.547.26</b>	<b>-714.909.50</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>767.915.17</b>	<b>365.601.31</b>	<b>-402.313.86</b>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>			
Gastos de Administración	501.217.41	261.637.28	-239.580.13
Gastos de ventas	28.615.73	20.241.08	-8.374.65
<b>SUMAN</b>	<b>529.833.14</b>	<b>281.878.36</b>	<b>-247.954.78</b>
<b>INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Intereses y Gastos Bancarios	28.774.39	20.031.47	-8.742.92
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>209.307.64</b>	<b>63.691.48</b>	<b>-145.616.16</b>
Participación trabajadores	31.396.15	9.553.73	-21.842.42
Utilidad impuesto renta	41.134.14	12.393.12	-28.741.02
<b>Utilidad Neta</b>	<b>136.777.35</b>	<b>41.744.63</b>	<b>-95.032.72</b>

Como podemos observar las ventas disminuyeron en un 43% con respecto al año anterior, los costos disminuyeron en un 39%, esto debido en buena parte a la disminución de unidades vendidas, los gastos de administración disminuyeron en un 48% y los gastos de ventas disminuyeron en un 29%

### BALANCE DE SITUACION

Con Respecto al Balance de Situación podemos observar que los Activos han disminuido en USD 953.471.75, estas variaciones se reflejan en la cuenta de disponible presenta una disminución importante, así como el rubro de inventarios de departamentos terminados.

Detalle	AÑO 2.016	AÑO 2.017	Variación
<b>DISPONIBLE</b>			
Caja y Bancos	169,438.20	56,307.99	-113,130.21
Inversiones	520,000.00		-520,000.00
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>109,309.84</b>	<b>81,011.85</b>	<b>-28,297.99</b>
Cientes	14,555.30		-14,555.30
Otras Ctas por Cobrar	94,754.54	81,011.85	-13,742.69
<b>INVENTARIOS</b>	<b>1,078,617.82</b>	<b>775,485.33</b>	<b>-303,132.49</b>
Terrenos	0.00	90,000.00	90,000.00
Construcciones en Ejecución	438,662.13	463,860.83	25,198.70
Inventario dep. terminados	600,575.50	206,953.20	-393,622.30
Inventario de bodega	39,380.19	14,671.30	-24,708.89
<b>OTRAS CTAS. POR COBRAR</b>			
Anticipo Proveedores	1,956.61	14,912.45	12,955.84
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1,879,322.47</b>	<b>927,717.62</b>	<b>-951,604.85</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Instalaciones, Muebles Enseres	12,523.60	10,656.70	-1,866.90
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,891,846.07</b>	<b>938,374.32</b>	<b>-953,471.75</b>

Con respecto a los pasivos las variaciones se reflejan en todos las cuentas, en especial préstamos bancarios los mismos que fueron cancelados en su totalidad.

<b>PASIVO CORTO PLAZO</b>	<b>811,988.05</b>	<b>107,157.67</b>	<b>-704,830.38</b>
Proveedores Nacionales	29,739.27	5,275.85	-24,463.42
Administración Tributaria	45,313.42	15,069.80	-30,243.62
Provisiones Sociales por pagar	42,971.92	14,878.36	-28,093.56
Anticipo Clientes	297,708.03	71,288.66	-226,419.37
Préstamos Bancarios	396,255.41		-396,255.41
Otros préstamos		645.00	645.00
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>750,715.74</b>	<b>450,205.74</b>	<b>-300,510.00</b>
Provisión Jubilación Patronal	8,633.00	4,813.00	-3,820.00
Provisión Desahucio	7,106.00	5,416.00	-1,690.00
Préstamos socios	437,801.53	342,801.53	-95,000.00
Otros Préstamos	297,175.21	97,175.21	-200,000.00

Analizando el Patrimonio se puede indicar que se ha incrementado en un 16% como producto de acumular resultados.

	AÑO 2.016	AÑO 2.017	
<b>PATRIMONIO</b>	<b>329,142.28</b>	<b>381,010.91</b>	<b>51,868.63</b>
Capital Social	10,000.00	10,000.00	0.00
Reserva Legal	5,000.00	5,000.00	0.00
Préstamos Socios			0.00
Resultados Acumulados	173,055.93	309,833.28	136,777.35
ORI	4,309.00	14,433.00	10,124.00
Resultado Ejercicio	136,777.35	41,744.63	-95,032.72

## INDICES FINANCIEROS

Como efecto de comparar los Balances de Situación de los años 2016 y 2017 se puede establecer que los principales índices financieros:

INDICES FINANCIEROS	Referencia	año 2016	año 2017
SOLVENCIA	AC/PC	2.31	8.66
LIQUIDEZ	AC-INV/PC	0.99	1.42
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT PAS/PATR	4.75	1.46
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TOT PAS/TOT ACT	0.83	0.59

### Conclusión

De los análisis realizados tanto al Balance General como el Balance de Resultados de FEYRO S.A. por el año 2017 presentan razonablemente la situación de la compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

También puedo concluir que la Administración ha cumplido con las disposiciones de la Juntas de Accionistas y que los libros sociales de la empresa están debidamente manejados.

Atentamente;



Galo Vinueza  
RUC 1703718542001  
Comisario Principal