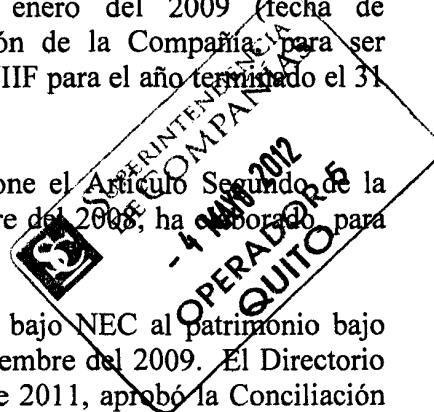


Quito, 28 de febrero de 2012

INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
Empresa UNION FERRETERA S.A. UNIFER

1. En cumplimiento de la nominación como comisario que me hiciera la Junta General de Accionistas, he procedido a revisar el estado de situación financiera de la Empresa UNIFER S.A., al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
2. La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas bajo su control y vigilancia a partir del 1 de enero del 2009. Posteriormente, con Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008 se ratificó el cumplimiento de la anterior Resolución. Finalmente, la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, fijó un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, en tres grupos de compañías. Bajo este cronograma, UNIFER S.A., al ser una compañía con activos totales iguales o superiores a US\$ 4 millones de dólares al 31 de diciembre del 2007, debía aplicar NIIF a partir del 1 de enero del 2011 (Grupo 2).
3. Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2009 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2009 (fecha de transición) fueron preparados por la Administración de la Compañía, para ser utilizados como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y con fines comparativos.
4. La Compañía, dando cumplimiento a lo que dispone el Artículo Segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, ha elaborado para su período de transición, lo siguiente:
 - a. Conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero del 2009 y al 31 de diciembre del 2009. El Directorio de la Compañía con fecha 14 de octubre de 2011, aprobó la Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero de 2009.
 - b. Conciliación del estado de resultado del 2009, bajo NEC al estado de resultado integral bajo NIIF al 31 de diciembre del 2009.
 - c. Explicación de los ajustes significativos al estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2009, previamente presentado bajo NEC.
5. La preparación de dichos estados financieros requirió que la Administración establezca varias estimaciones y supuestos propios de la actividad económica de la



Compañía, con el fin de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros.

6. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y en opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos tomaron en cuenta la mejor utilización de la información disponible a ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios contables más importantes se detallan a continuación:

- a. Deterioro de activos: Durante el año 2011, la Compañía no reconoció pérdidas por deterioro.
- b. Vida útil de propiedades y equipo: La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipo al final de cada período anual.
- c. Valuación de los instrumentos financieros: La Compañía utilizó técnicas de valuación para la medición del valor razonable para sus activos y pasivos financieros, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Administración de la Compañía consideró que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

7. En los estados financieros revisados, la Compañía aún no ha aplicado las siguientes NIIF y NIC nuevas y/o revisadas, pero aún no efectivas:

<i>NIIF</i>	<i>Título</i>	<i>Efectiva a partir</i>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (enmendada/10)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10 (emitida/11)	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada/09)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011

Si bien la Administración prevé que estas aplicaciones en el futuro tendrán impacto sobre los valores de los activos y pasivos, al momento no le es posible estimarlo, sino hasta que haya sido completado su análisis y aplicación.

8. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como regulaciones y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.
9. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas y de Directorio. La colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha

sido siempre en los mejores términos. Los libros de Actas, de Junta General y de Directorio, así como el libro de Acciones y Accionistas y Libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.

10. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley, la cual prevé revisiones de estados financieros, libros sociales de la Compañía, revisión de garantías, entre otras. Al respecto debo indicar que no han existido situaciones que deban ser informadas.
11. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos contra pérdida o disposición no autorizada, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder del monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.
12. La Compañía ha elaborado y presentado bajo NIIF, los siguientes estados financieros:
 - a. el Estado de Situación Financiera al 1 de enero de 2009; 31 de diciembre de 2009, 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2011;
 - b. el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2009, 31 de diciembre de 2010, y 31 de diciembre de 2011;
 - c. el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 1 de enero de 2009; al 31 de diciembre de 2009, al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2011; y
 - d. el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2009 al 31 de diciembre de 2010, y al 31 de diciembre del 2011

Los estados financieros al 1 de enero de 2009 y 31 de diciembre de 2009 se presentaron con fines comparativos.

13. Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 13 millones 925 mil 823.11 dólares, correspondiendo el 96.36% a ingresos por venta de bienes y servicios y el 3.64% a intereses ganados. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 13 millones 698 mil 850.05 dólares. Por lo tanto, la utilidad del ejercicio fue de US\$ 227 mil 538.02 dólares. El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. Finalmente entonces, la utilidad integral de la Compañía ascendió a US\$ 7,110.01 dólares, es decir a una utilidad básica por acción de US\$ 0.01.
14. El activo de la Compañía fue de US\$ 7 millones 648 mil 923.03 dólares; el pasivo de US\$ 6 millones 163 mil 263.95 dólares y el patrimonio de US\$ 1 millones 485 mil 659.08 dólares.

15. En mi opinión, los referidos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Empresa UNIFER CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.


Dr. Marco Acosta
COMISARIO PRINCIPAL



ANEXOS

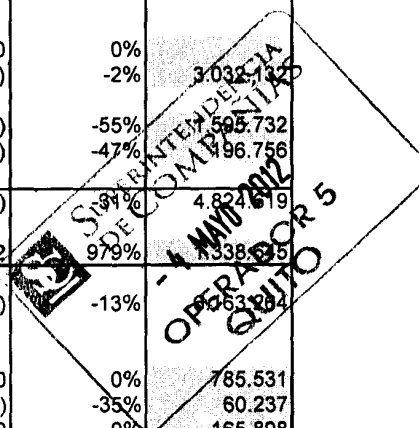
UNION FERRETERA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre

CONCEPTO	2.010	VARIACION		2.011
		S/.	%	
Activos				
<i>Activos corrientes</i>				
Caja y bancos	800.374	(579.491)	-72%	220.883
Inversiones temporales	0	0	0%	0
Cuentas por cobrar	6.196.650	(1.838.746)	-30%	4.357.905
Provisión para cuentas incobrables	(10.624)	(31.529)	297%	(42.153)
Neto	6.186.026	(1.870.275)	-30%	4.315.752
Inventarios	372.078	665.273	179%	1.037.351
Otros activos corrientes	85.785	(4.818)	-6%	80.967
Total activos corriente	7.444.263	(1.789.311)	-24%	5.654.953
<i>Activos no corrientes</i>				
Documentos por cobrar largo plazo	0	0	0%	0
Inversiones en sociedades	138.846	69.567	50%	208.414
Propiedades, plantas y equipo	654.636	281.681	43%	936.318
(-) Depreciación	(72.883)	(27.328)	37%	(100.211)
Neto	581.754	254.353	44%	836.106
Cargos diferidos	0	0	0%	0
Otros	103.155	846.295	820%	949.451
Total activos no corrientes	823.755	1.170.215	142%	1.993.970
Total Activos	8.268.019	(619.096)	-7%	7.648.923
Pasivo				
<i>Pasivo corriente</i>				
Porción corriente de obligaciones		0	0%	
Obligaciones bancarias	3.105.987	(73.855)	-2%	3.032.132
Cuentas por pagar	3.508.136	(1.912.404)	-55%	1.595.732
Pasivos acumulados	368.508	(171.752)	-47%	196.756
Pasivo corriente	6.982.631	(2.158.011)	-31%	4.824.619
<i>Pasivo largo plazo</i>				
	124.092	1.214.552	979%	1.338.645
Total Pasivo	7.106.723	(943.459)	-13%	6.163.264
Capital				
Capital social	785.531	0	0%	785.531
Reservas	92.467	(32.230)	-35%	60.237
Aportes Futuras Capitalizaciones	165.898	0	0%	165.898
Utilidades Acumuladas	216.259	250.624	116%	466.883
Resultado del Ejercicio	(98.859)	105.969	-107%	7.110
Total patrimonio	1.161.296	324.363	28%	1.485.659.08
Total Pasivo y Capital	8.268.019	(619.096)	-7%	7.648.923

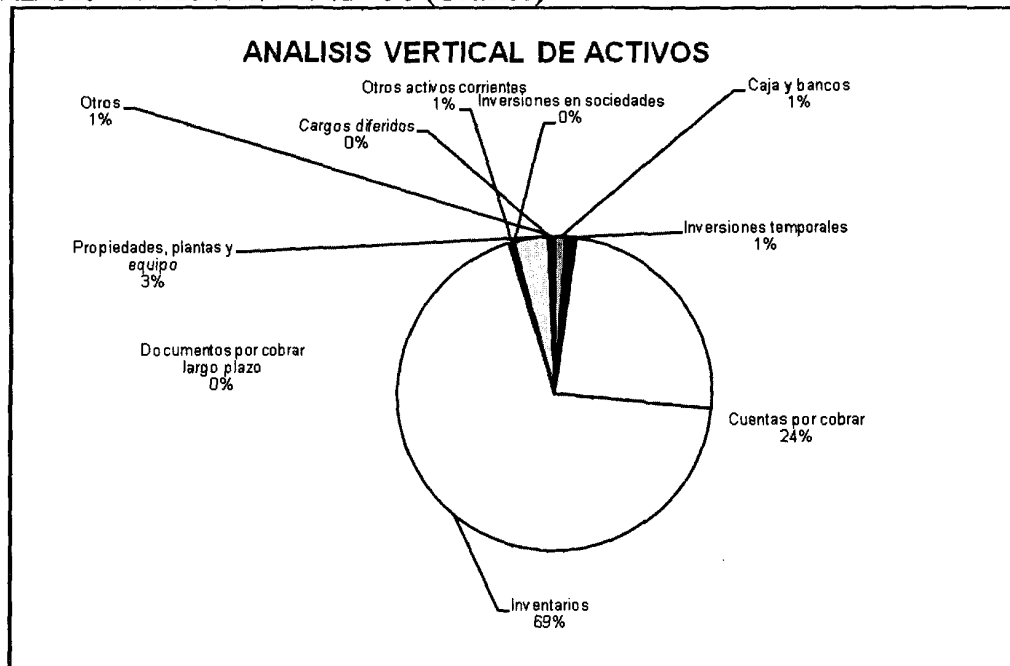
CONTROL DE CUADRE

0

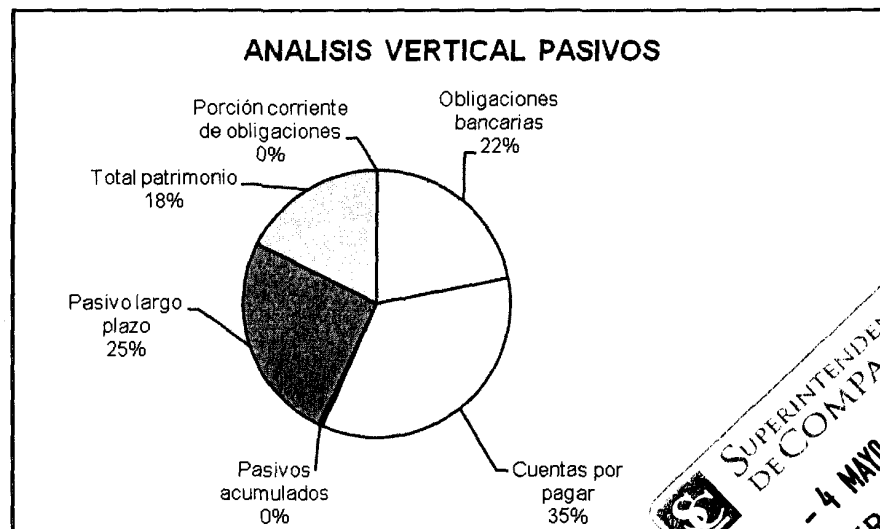
0



ANALISIS VERTICAL ACTIVOS (Gráfico)



ANALISIS VERTICAL PASIVOS (Gráfico)



UNION FERRETERA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
 Período terminado el 31 de diciembre

CONCEPTO	2.010	VARIACION		2.011
		S/.	%	
UNIDADES VENDIDAS:				
Ventas netas	25.445.096	(11.519.273)	-45%	13.925.823
Costo variable	(24.445.404)	11.907.009	-49%	(12.538.395)
<i>Contribución marginal</i>	999.692	387.736	39%	1.387.428
Costos fijos de venta		0	0%	
Depreciación		0	0%	
<i>Utilidad bruta</i>	999.692	387.736	39%	1.387.428
Gastos de administración	(593.561)	140.417	-24%	(453.144)
Gastos de Ventas	(243.274)	(31.705)	13%	(274.979)
Depreciación	(36.496)	4.678	-13%	(31.818)
<i>Utilidad de operación</i>	126.361	501.125	397%	627.486
Resultados financieros	(279.385)	(91.572)	33%	(370.957)
Otros Gastos	(169.736)			(55.966)
Otros Ingresos	438.531	(411.556)	-94%	26.975
<i>Utilidad antes de imptos</i>	115.770	111.768	97%	227.538
Participación de los trabajadores	(17.366)	(16.765)	97%	(34.131)
Impuesto a la renta	(197.264)	10.966	-6%	(186.297)
<i>Utilidad neta</i>	(98.859)	105.969	-107%	7.110

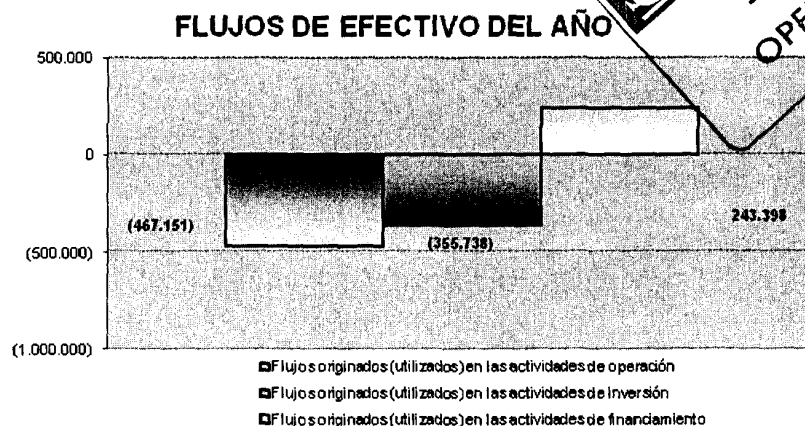
CONTROL DE CUADRE

(0)

0



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	
Período terminado el 31 de diciembre de	
2.011	US\$
Utilidad del ejercicio	7.110
Cargos que no requieren de movimiento de efectivo:	
Depreciación	31.818
Provisión incobrables	31.529
	<u>70.457</u>
Cambios en :	
Cuentas por cobrar	1.838.746
Inventarios	(665.273)
Otros activos corrientes	4.818
Documentos por cobrar largo plazo	0
Cargos diferidos	0
Otros activos a largo plazo	(846.295)
Cuentas por pagar	(1.912.404)
Pasivos acumulados	(171.752)
Pasivos a largo plazo	<u>1.214.552</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de operación	<u>(467.151)</u>
Disminución (incremento) activos fijos neto	(286.171)
Disminución (incremento) inversiones permanentes	<u>(69.567)</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de inversión	<u>(355.738)</u>
Incremento (disminución) de inversiones temporales	0
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias	(73.855)
Dividendos pagados en año	0
Variación en el patrimonio (reexpresión monetaria)	<u>317.253</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de financiamiento	<u>243.398</u>
Incremento (disminución) de efectivo en el año	(579.491)
Saldo inicial de efectivo	<u>800.374</u>
Saldo final de efectivo	<u><u>220.883</u></u>
CONTROL DE CUADRE	(0)



UNION FERRETERA S.A.
DETERMINACION DE INDICES FINANCIEROS

MEDIDAS DE LIQUIDEZ	2.010	2.011
RAZON CIRCULANTE		
Activo Circulante	1,07	1,17
Pasivo Circulante		
PRUEBA ACIDA		
Activo Circulante - Inventarios	1,01	0,96
Pasivo Circulante		
RAZONES DEL EFECTIVO		
Efectivo	0,11	0,05
Pasivo Circulante		
CAPITAL DE TRABAJO NETO AL TOTAL DEL ACTIVO		
Capital de trabajo Neto	0,06	0,11
Total de Activo		

Explica la capacidad de pago en el corto plazo con activos corrientes.

Explica la capacidad de pago con activos corrientes sin incluir los inventarios (menor capacidad de transformarlos en efectivo)

Explica la capacidad de pago de los pasivos de corto plazo en este momento

Explica el nivel de liquidez a corto plazo que tiene la empresa

MEDIDAS DE SOLVENCIA A LARGO PLAZO	2.010	2.011
RAZON DE DEUDA TOTAL		
Pasivo Total	0,86	0,81
Activo Total		
RAZON DE DEUDA CAPITAL		
Deuda Total	-71,89	866,84
Capital Total		
MULTIPLICADOR DEL CAPITAL		
Activo Total	-83,63	1.075,80
Capital Total		
RAZON DEUDA A LARGO PLAZO		
Deuda a Largo Plazo	4,92	0,99
Deuda a Largo Plazo + Capital Total		
VECES QUE SE DEVENGO EL INTERES		
Utilidades antes de Intereses e Impuestos	2,02	1,76
Intereses		
RAZON COBERTURA EFECTIVA		
Utilidades antes de Intereses, Impuestos y Depreciación	2,15	1,85
Intereses		

Explica el financiamiento recibido con recursos de terceros

Explica el apalancamiento con terceros y el nivel de solvencia de los accionistas frente a terceros.

Explica el número de veces que la inversión de los accionistas se halla representado por los activos de la Compañía (apalancamiento)

Explica el financiamiento que obtenemos de pasivos a largo-plazo

Explica el número de veces que se devengó el interés durante el año así como la capacidad de pago de intereses con las utilidades operacionales.

Explica la capacidad de pago de intereses con las utilidades en efectivo

MEDIDAS DE ADMINISTRACION DEL EFECTIVO		2.010	2.011	
ROTACION DE INVENTARIOS				
Costo de Ventas		65,70	12,09	Indica el número de veces que ha rotado el inventario en el año
Inventarios				
DIAS DE VENTA EN INVENTARIOS				
365 días		6	30	Indica el número de días que mi inventario permanece en la empresa antes de venderse.
Rotación de Inventarios				
ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR				
Ventas		4,11	3,23	Indica el número de veces que he recuperado mi cartera durante el año
Cuentas por cobrar				
DIAS DE VENTA EN CUENTAS POR COBRAR				
365 días		89	113	Indica el número de días promedio en recuperar mi cartera
Rotación de Cuentas por Cobrar				
ROTACION DE CAPITAL TRABAJO NETO				
Ventas		55,12	16,77	Indica cuantas ventas se obtienen del capital de trabajo.
Capital de Trabajo Neto				
ROTACION DE ACTIVOS FIJOS				
Ventas		43,74	16,66	Indica cuantas ventas se generaron por cada S/. de activo fijo
Activos Fijos Netos				
ROTACION DE ACTIVOS TOTALES				
Ventas		3,08	1,82	Indica cuantas ventas se generaron por cada S/. de activo
Activos Totales				
ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR				
Costo de ventas y gastos operacionales		6,52	7,40	Indica el número de veces en el año que he cancelado mis cuentas por pagar
Cuentas y documentos por pagar				
DIAS DE CUENTAS POR PAGAR				
365 días		56	49	Indica el número de días que me demoro en cancelar mi financiamiento con proveedores
Rotación cuentas por pagar				
CICLO OPERATIVO				
Días de inventarios + días de cuentas por cobrar		94	143	Indica el número de días desde la compra de los inventarios hasta su cobranza en efectivo.
CICLO FINANCIERO (O DE EFECTIVO)				
Días de ciclo operativo + días de cuentas por pagar		38	94	Indica el número de días entre el pago a proveedores en efectivo y la cobranza a clientes en efectivo

MEDIDAS DE RENTABILIDAD	2.010	2.011
MARGEN NETO DE UTILIDAD		
Utilidad Neta	-0,00	0,00
Ventas		
MARGEN BRUTO DE UTILIDAD		
Utilidad Bruta	0,04	0,10
Ventas		
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS (ROA)		
Utilidad Neta	-0,01	0,00
Total de Activos		
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL (ROE)		
Utilidad Neta	1,00	1,00
Capital Total		
TASA DE RENDIMIENTO AUTOSOSTENIBLE (g)		
Utilidades Retenidas	-3,87	89,00
Capital Total		

Explica la utilidad neta generada por cada S/. vendido

Explica el margen de ganancia por cada S/. vendido

Indica el volumen de recursos utilizados para generar utilidades en el año

Indica el volumen de los recursos invertido por los accionistas utilizados para generar utilidades en el año, producto de la eficiencia operativa, eficiencia en el uso de activos y el apalancamiento financiero.

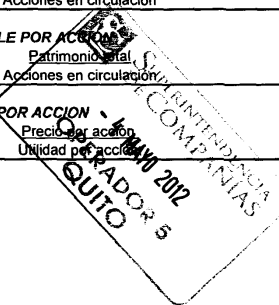
Indica el crecimiento de las utilidades retenidas sobre el capital de los accionistas.

MEDIDAS DE VALOR DE MERCADO	2.010	2.011
UTILIDAD POR ACCION (UPA)		
Utilidad Neta	-0,13	0,01
Acciones en circulación		
VALOR CONTABLE POR ACCION		
Patrimonio Total	-0,13	0,01
Acciones en circulación		
RAZON PRECIO POR ACCION	NO DISPONIBLE	
Precio por acción	0	0
Utilidad por acción		

Indica la utilidad neta por cada acción.

Indica el valor contable de cada una de las acciones (valor patrimonial proporcional)

Indica el precio a que se venden las acciones en comparación con las utilidades que generan



GRAFICOS

