INFORME DEL COMISARIO A LOS ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE FECORSA INDUSTRIAL Y COMERCIAL S.A.

Guayaquil, Marzo 24 del 2.014

Señores
Accionistas
Ciudad.-

De mis consideraciones:

He revisado el Estado de Situación de la empresa al 31 de Diciembre del 2.012 y los correspondientes Estados de Resultados, Estados comparativos y presupuestados, Cambios en el Patrimonio de Accionistas, Cambios en la Situación Financiera y Estado de Flujo de Efectivo, por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) full, encontrándolos conforme de acuerdo a sus procedimientos y aplicación.

La revisión fue efectuada mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras en los Estados Financieros, y mediante el uso de las atribuciones y cumplimiento de las obligaciones dispuestas en la Resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro Oficial No. 44 del 13 de octubre de 1.992. Como parte de esa revisión efectúe pruebas del cumplimiento de los siguientes aspectos:

- El cumplimiento por parte de los Administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General.

- Que la correspondencia, los libros de actas de Junta General, libro talonario, libro de acciones y accionistas, comprobantes y libros de contabilidad, se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales.

- Que la custodia y conservación de los bienes de la compañía son adecuados y los normales.

- Que los estados financieros, son confiables, han sido elaborados de acuerdo con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas completas, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y surgen de los registros contables de la Compañía. Además es importante mencionar que en el año 2013 mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.13.0004764 de fecha 14 de agosto, la Superintendencia de Compañías aprobó la primera emisión de obligaciones por $ 4'000.000 y el contenido del prospecto, autoriza a la Oferta Publica y dispone su inscripción el Registro Mercantil de Valores. Los términos de la emisión en los hechos más relevantes son: Monto $ 4'000.000; Plazo: 1800 días; Tasa de Intereses: 8% fija anual; Amortización del Capital: Trimestral; Amortización de Interés: trimestral; Representante de Obligaciones: Estudio Juridico Pandzic y Asociados S A; Calificadora de Riesgos: Class International Rating; Calificación: AA+. Esta emisión tiene garantías general del emisor, conforme lo dispone el Artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores. Por Garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados de FECORSA INDUSTRIAL Y COMERCIAL S A, que no estén afectados por una garantía específica, de conformidad con las normas que para el efecto lo determine la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores y sus normas complementarias.
- La emisión de Obligaciones que consta en el párrafo anterior tiene los siguientes **Resguardos:**

- Tendrá esta emisión en cuenta y cumplirá los resguardos establecidos en el Articulo 11, Sección I, Capitulo III, Subtitulo I, Titulo III de la Codificación de las resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, que hace referencia a las disposiciones comunes a la Oferta Publica de Valores. Así mismo la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía reunida el 22 de mayo del 2.013, se compromete a mantener como resguardos a la emisión lo siguiente: a) Continuar manteniendo su política proactiva en cuanto a la comercialización y prudente en cuanto al crecimiento, privilegiando a la eficiencia frente al volumen, todo esto con la finalidad de preservar el cumplimiento de su objeto social, y así poder cumplir con sus clientes y sus acreedores de manera especial con los futuros compradores de sus Obligaciones a Largo Plazo que emitirá la empresa en el Mercado de Valores; b) No repartir dividendos mientras existan valores-obligaciones en mora, y; c) Mantener la relación de los Activos Libres de Gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el Articulo 13 Sección I, Capitulo III, Subtitulo I, Titulo III de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

- El uso requerido de fondos, fue para capital de trabajo en 100 %.

- Que no ha llegado a mi conocimiento, ningún asunto fuera del ámbito general, con respecto a los procedimientos de control interno de la compañía, cumplimiento de presentación de garantías por parte de los administradores, propuesta de renovación de los administradores y denuncias sobre la gestión de los mismos, omisión de asuntos del orden del día de las Juntas Generales, que ameriten pensar deba ser informados a ustedes.

- Que la empresa ha cumplido con la presentación de los estados financieros conforme lo dispone la tercera disposición de las Reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), así como también las demás obligaciones con el Servicio de Rentas Internas.

Adjunto sírvanse encontrar ustedes un detalle completo del Análisis Financiero realizado a su Empresa por los años terminados desde el 31 de Diciembre de 2012 y 2.013 en la que incluye entre otros estados financieros los siguientes: **Estado de Situación, Estado de Resultados** (análisis horizontal y vertical), **índices financieros)**, etc.

Cúmpleme indicar que la cifra que demuestra el total de sus activos y que es del orden **$ 20'493.198.30 (VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO 30/100 DOLARES), están** conforme una vez revisados los estados financieros correspondientes.

Sin otro particular, quedo de los señores accionistas.

Atentamente. ,

CPA GUILLERMO SALVADOR MUÑOZ
COMISARIO PRINCIPAL
REG. 16766

ESTADO DE SITUACION

FECORSA INDUSTRIAL Y COMERCIAL S.A.

ANALISIS DE ESTADOS SITUACION COMPARATIVOS

POR LOS AÑOS 2013 2012

	ESTADO DE SITUACION		Análisis Vertical		Análisis Horizontal	
	Ingresar Fecha	Ingresar Fecha	31-dic-2012	31-dic-2013	Importe	Variación
	31-dic-2012	31-dic-2013				
Activo						
Activo Inmovilizado						
Terrenos-Edificios-Instalaciones	484,446.68	5,241,501.76	4.81%	25.58%	4,757,055.08	9.82
Maq-M y enseres Eq. De Oficina	36,118.62	78,927.88	0.36%	0.39%	42,809.26	1.19
Vehiculos	545,003.04	689,525.27	5.41%	3.36%	144,522.23	0.27
Depreciacion acumulada	-389,989.25	-409,009.47	-3.87%	-2.00%	-19,020.22	0.05
Inversiones a Largo plazo	569,700.00	1,036,515.00	5.66%	5.06%	466,815.00	0.82
Otros activos no corrientes	0.00	0.00				
Cargos Diferidos	0.00	0.00				
Total Activo Inmovilizado	1,245,279.09	6,637,460.44	*12.37%*	*32.39%*	5,392,181.35	433.01%
Activo circulante						
Caja Bancos	41,128.34	109,280.39	0.41%	0.53%	68,152.05	1.66
Ctas por cobrar * clientes	3,343,154.58	4,699,462.78	33.20%	22.93%	1,356,308.20	0.41
Otras cuentas por cobrar	121,809.33	1,678,591.31	1.21%	8.19%	1,556,781.98	12.78
Inventarios	4,090,444.37	6,048,600.88	40.63%	29.52%	1,958,156.51	0.48
Int*Imtps*Seg.Pgdos por adelant	726,758.03	819,802.50	7.22%	4.00%	93,044.47	0.13
Inversiones Temporales	500,000.00	500,000.00	4.97%	2.44%	0.00	0.00
Rptos, Herram. Y Accesorios	0.00	0.00				
Otros activos corrientes	0.00	0.00				
Total Activo circulante	8,823,294.65	13,855,737.86	*87.63%*	*67.61%*	5,032,443.21	0.57
Total Activo	10,068,573.74	20,493,198.30	100%	100%	10,424,624.56	1.04
Fondos propios	2,353,638.21	9,492,255.43	*23.38%*	*46.32%*	7,138,617.22	3.03
Pasivo						
Pasivo Exigible a largo plazo						
Prestamos a largo plazo	4,963.52	29,792.03	0.05%	0.15%	24,828.51	5.00
Depositos en Garantia	0.00	0.00				
Reserva para jubilacion patronal	329,094.44	279,712.34	3.27%	1.36%	-49,382.10	-0.15
Intereses a largo plazo	0.00	0.00				
Obligaciones emitidas	0.00	2,670,970.65		13.03%	2,670,970.65	
Cuentas por pagar Accionistas	24,502.38	0.00	0.24%		-24,502.38	
Total Pasivo Exigible a largo plazo	358,560.34	2,980,475.02	*3.56%*	*14.54%*	2,621,914.68	7.31
Pasivo Exigible a corto plazo						
Cuentas por pagar	3,907,307.93	2,196,160.38	38.81%	10.72%	-1,711,147.55	-0.44
Obligaciones por Pagar Loc. Y Ext	868,260.83	3,298,645.54	8.62%	16.10%	2,430,384.71	2.80
Beneficios sociales por pagar	33,697.05	370,288.12	0.33%	1.81%	336,591.07	9.99
Obligaciones IESS y SRI	203,864.65	286,519.65	2.02%	1.40%	82,655.00	0.41
Otros pasivos corrientes	985,674.88	685,771.23	9.79%	3.35%	-299,903.65	-0.30
Anticipo de clientes	1,357,569.85	477,840.33	13.48%	2.33%	-879,729.52	-0.65
Porcion crrte. Emision obligaciones	0.00	705,242.60		3.44%	705,242.60	
Total Pasivo Exigible a corto plazo	7,356,375.19	8,020,467.85	73.06%	39.14%	664,092.66	0.09
Total Pasivo	7,714,935.53	11,000,942.87	76.62%	53.68%	3,286,007.34	0.43
Pasivo + Fondos propios	10,068,573.74	20,493,198.30	100%	100%	10,424,624.56	1.04

CPA Güillermo Salvador Muñoz
Comisario
Reg. 16766

Cuenta de pérdidas y ganancias

FECORSA INDUSTRIAL Y COMERCIAL S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANACIAS COMPARATIVOS AÑOS 2012 Y 2013	Balances		Análisis Vertical		Análisis Horizontal	
Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresar Fecha 31-dic-2012	Ingresar Fecha 31-dic-2013	31-dic-2012	31-dic-2013	Importe	Variación
Ventas Netas del ejercicio	8,924,320.58	15,034,032.10	100.00%	100.00%	6,109,711.52	68.46%
Costo de ventas	-5,986,168.61	-9,243,068.03	-67.08%	-61.48%	-3,256,899.42	54.41%
Margen bruto	**2,938,151.97**	**5,790,964.07**	32.92%	38.52%	2,852,812.10	97.10%
Gastos de ventas	-843,474.04	-1,784,625.13	-9.45%	-11.87%	-941,151.09	111.58%
Gastos de administracion	-1,031,226.51	-1,563,848.13	-11.56%	-10.40%	-532,621.62	51.65%
Gsstos financieros	-534,459.46	-359,916.86	-5.99%	-2.39%	174,542.60	32.66%
Otros ingresos	194,393.42	113,096.22	2.18%	0.75%	-81,297.20	41.82%
Otros egresos	-376,996.47	-973,925.23	-4.22%	-6.48%	-596,928.76	158.34%
Ganancia del Ejercicio	**346,388.91**	**1,221,744.94**	**3.88%**	**8.13%**	**876,356.03**	**252.71%**

CPA Guillermo Salvador Muñoz
Comisario
Reg. 16766

Ratios

2012

FECORSA INDUSTRIAL Y COMERCIAL S. A.

Cuenta		Importes	Ratio	Mínimo	Máximo
Ratios del balance					
Circulante	Activos circulantes / Exigible a corto plazo	13,855,737.86 / 8,020,467.85	1.73		
Liquidez	Activos liquidables / Exigible a corto plazo	13,035,935.36 / 8,020,467.85	1.63		
Protección de los activos	Activo total / Exigible total	20,493,198.30 / 11,000,942.87	1.86		
Endeudamiento	Exigible total / Capital propio total	11,000,942.87 / 9,492,255.43	1.16		
Suficiencia de capital	Capital propio total / Activos totales	9,492,942.87 / 20,493,198.30	46.32%		
Ratios de la cuenta de pérdidas y ganancias					
Margen bruto	Ventas -- Coste de ventas / Ventas	5,790,964.07 / 15,034,032.10	38.52%		
Margen de explotación	Ingresos de explotación / Ventas	113,096.22 / 15,034,032.10	0.75%		
Margen antes de impuestos	Ingresos netos + Imp. s/ la renta / Ventas	1,221,744.94 / 15,034,032.10	8.13%		
Margen neto	Ingresos netos / Ventas	1,221,744.94 / 15,034,032.10	8.13%		
Cobertura de cargas fijas	Resultado neto + Imp. s/ renta + Gastos financ. / Gastos financieros	1,581,661.80 / 359,916.86	439.45%		
Ratios de Rotación					
Rotación de cobranzas	Cuentas por cobrar x 365 / Ventas anuales	1,715,303,914.70 / 15,034,032.10	114 d		
Rotación de inventarios	Existencias x 365 / Coste de ventas	2,207,739,321.20 / 9,243,068.03	239 d		
Rotación de pagos	Deudas comerciales x 365 / Compras	1,204,005,622.10 / 12,454,429.91	97 d		

CPA Guillermo Salvador Muñoz
Comisario
Reg. 16766