INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Socios de: FERLE S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **FERLE S.A.**, al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes estado de resultado, evolución del patrimonio y flujos de efectivo, que les son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria se efectuó de acuerdo a normas ecuatorianas de auditoria. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. Una auditoria incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **FERLE S.A.**, al 31 de Diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el S.R.I. (Circular No.. 9170104DGEC001 del 21 de enero del 2004), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado.

Cuenca – Ecuador

Septiembre 26 del 2011

Econ. Magdalena Moina

Registro Nacional de Firmas Auditoras
RNAE 631

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos (Nota 3)	3.814
Documentos y cuentas por cobrar: (Nota No. 4)	
Clientes	998.399
Anticipo Proveedores	340.000
Total Documetos y Cuentas por Cobrar	**1.338.399**
Impuestos y Pagos Anticipados (Nota No, 5)	
Crédito Tributario	292.543
Impuestos y Pagos Anticipados	49.215
Total Corriente	**1.683.971**
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Nota 6)	
Terrenos	611.226
Edificios	33.177
Edificios	3.569.796
Muebles y Ensertes	90.788
Vehículos	536.054
Equipo de Computación	5.609
Maquinaria para Alquiler	210.049
(-) Depreciación	-510.404
Otros Activos Fijos	
Gastos Remodelación	458.913
(-) Amortización Acumulada	-275.348
Construcciones en Curso	
Construcciones en Curso Edif. Alcázar	615.375
Total Propiedad, Planta y Equipo	**5.345.235**
Otros Activos	
Inversiones (Nota 7)	6.614.602
Total Otros Activos	6.614.602
Total	**13.643.808**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

FERLE S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

PASIVOS CORRIENTES:

Documentos y cuentas por pagar:

Impuestos y retenciones por pagar (Nota 8)	95.121
Acreedores Varios (Nota 9)	6.319.336
Préstamos de Accionistas (Nota 10)	5.914.362
Total Cuentas y Documentos por Pagar	**12.328.819**
Total Pasivo	**12.328.819**

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

Capital Social	248.443
Reserva Legal	55.586
Resultado Años Anteriores	500.277
Resultados del Ejercicio	510.683
Total Patrimonio	**1.314.989**
Total	**13.643.808**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

FERLE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

VENTAS :	
TOTAL INGRESOS	**1.622.008**
VENTAS NETAS	
INGRESOS POR ARRIENDOS	267.883
INGRESOS POR COMISIONES Y ASESORIAS	893.943
INGRESOS POR VENTA ACTIVOS FIJOS	128.646
INGRESOS POR INTERESES	89.294
INGRESOS POR DIVIDENDOS	242.243
(-) GASTOS OPERACIONALES	**1.021.846**
Gastos Administración	1.021.507
Gastos No Operacionales	339
UTILIDAD OPERACIONAL	**600.162**
Impuesto Renta	89.479
UTILIDAD LIQUIDA	**510.683**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

FERLE S.A.

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
ŁESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉ

Descripción	Capital y suscrito pagado	Reservas	Resultados		Total patrimonio
		Legal	Acumulados	Ejercicio	
Saldos al 31 dic 2009	**248.443**	**30.750**	**276.749**	**248.364**	**804.306**
Resultado Utilidad año 2009				-248.364	-248.364
Reserva Legal 2010		24.836			24.836
Utilidades por Distribuir			223.528		223.528
Utilidad año 2010				510.683	510.683
Saldos al 31 dic 2010	**248.443**	**55.586**	**500.277**	**510.683**	**1.314.989**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

FERLE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

A) Flujos de operación

Utilidad neta	510.683
Depreciación	310.721
Generacion Bruta	**821.404**
Variaciòn del capital de trabajo	
Cuentas por cobrar	23.100
Obligaciones por Cobrar	-998.399
Anticipos Clientes	-340.000
Pagos anticipados	-98.249
Impuestos y Retenciones por Pagar	319
Acreedores diversos	6.319.336
Flujo Neto de Operación	**4.906.107**
B) Flujos de Financiamiento	
Préstamos accionistas	4.951.143
Reserva Legal	24.836
Utilidades Acumuladas	223.528
Pago de dividendo	-248.364
Flujo neto de financiamiento	**4.951.143**
C) Flujo de Inversión	
Propiedad, Planta y Equipo	-4.067.266
Inversiones a Largo Plazo	-6.614.602
Flujo neto de inversión	**-10.681.868**
Flujo Neto	**-3.214**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 19)

FERLE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.010
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Con Resolución de la Superintendencia No. IG- CA-81- 0165 fue constituida el 06 de Febrero de 1981, ante Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil, con la razón social INMUEBLE FERLE S.A., e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Marzo de 1981, con una duración de 50 años, identificada ante el SRI con RUC # 0990513422001 ; cuyo objeto social principal consistía en la compra venta de bienes raíces, acciones de compañías en general, cédulas hipotecarias, bonos de estados, y toda clase de títulos valores; importación, exportación de motores, industriales, automotores y bienes relacionados con la construcción, etc.

Según Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Compañía "INMUEBLE FERLE S.A." en liquidación, celebrada en la Ciudad de Cuenca el 20 de octubre de 1999, se resuelve la reactivación de (INMUEBLE FERLE S.A. en liquidación), aumento de capital (en diez y ocho millones de sucres por lo que pasa el capital a veinte millones de sucres), cambio de domicilio (de la Ciudad de Guayaquil a la Ciudad de Quito), y Reforma los artículos Cuarto ("El domicilio principal de la Compañía es la Ciudad de Cuenca, República del Ecuador, y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República del Ecuador o del Exterior"), Quinto ("El capital social de la Compañía es de Veinte millones de sucres dividido en veinte mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas") y Sexto de los estatutos ("Las acciones serán numeradas desde el 001 hasta el 20.000 inclusive, y serán firmadas por el Presidente y Gerente General de la Compañía". Cinco. Que todos sus accionistas son ecuatorianos. Se eleva a escritura pública ante Notario Público Noveno del Cantón Cuenca el 25 de octubre de 1999, con Resolución de la Intendencia de Compañías No. 99-2-1-1-1-0004149 del 22 de

noviembre de 1999, y el 21 de diciembre queda inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca bajo el No. 333, juntamente con la Resolución 99-2-1-1-0004149 de la Intendencia de Compañías de Guayaquil que aprobó esta escritura.

El 25 de Julio del 2008 ante Notario Noveno del Cantón Cuenca, Dr. Eduardo Palacios Muñoz, el Gerente General Eco. Fernando Vásquez Alcázar procede a elevar a escritura pública el cambio de objeto social, denominación, aumento y reforma de estatuto. La misma que según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.C.DIC 546 del 01 de agosto del 2008 es aprobada, y queda inscrita bajo en No. 586 del Registro Mercantil el 19 septiembre 2008. El nuevo objeto social: prestación de servicios de asesoramiento económico, financiero, contable, y de negocios y administración de bienes inmuebles, con la nueva razón social FERLE S.A. con el valor de incremento de USD 15.775,00, el capital asciende a USD 248.443,00

2.- PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.1. Bases de presentación

La Compañía prepara sus estados financieros en US$ dólares americanos de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

Los Registros y presentación de estos Estados Financieros están basados en el costo histórico.

2.2. Provisión para cuentas de dudosa cobrabilidad

Se registra una provisión de dudosa cobrabilidad para cubrir futuros riesgos de pérdida que pueden llegar a producirse en la realización de cuentas por cobrar a clientes, exclusivamente.

2.3. Propiedad, Planta y Equipo

Están registrados al costo y su depreciación es calculada sobre valores históricos, de acuerdo con la NEC 17 (modificado por los ajustes del sistema de corrección monetaria registrada hasta el ejercicio económico 2000) sobre la base del método de línea recta, considerando la vida útil estimada de los respectivos activos, los mismos que oscilan entre 20 y 3 años.

Las reparaciones y mantenimientos (menores) se registran en los resultados del ejercicio corriente. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados son dados de baja.

Las adiciones del período y su correspondiente depreciación, se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.

2.4. Reconocimiento del Ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio son vendidos; por lo tanto, constituyen la base de medición del principio contable del devengado.

2.5. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad está gravada a la tasa del 25% y es política de la Compañía registrar su provisión correspondiente.

2.6. Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros está de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, incluye el uso de ciertas estimaciones contables para determinar la valuación de activos, pasivos y resultados, así como la revelación de pasivos y activos contingentes. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los montos estimados.

2.7. Flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

3. CAJA Y BANCOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2009	2010
Caja	7.028	3.814
Total	**7.028**	**3.814**

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2009	2010
Clientes	23.100	
Obligaciones por Cobrar		998.399
Anticipo Clientes		340000
Total	**23.100**	**1.338.399**

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2009	2010
Crédito Tributario	196.927	292.543
Impuestos Anticipados	12.077	6.833
Retenciones Impto. Renta	34.505	42382
Total	**243.509**	**341.758**

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

Concepto	% Deprec	Saldo inicial 31 dic 09	Adiciones	Bajas	Saldo 31 dic 10
Costo:					
Terrenos			611.226		611.226
Edificios	5	33.177			33.177
Edificios	5		3.569.796		3.569.796
Muebles y Ensertes	10	12.609	78.179		90.788
Vehículos	20	531.108	4.946		536.054
Equipo de Computación	3.33	5.609			5.609
Maquinaria para Alquiler	10	151.786	58.263		210.049
(-) Depreciación		-291.466			-510.404
Otros Activos Fijos					
Gastos Remodelación	5	458.913			458.913
(-) Amortización Acumulada		-183.565			-275.348
Construcciones en Curso					
Construcciones en Curso Body		830.825		830.825	0
Construcciones en Curso Rem.		39.694		39.694	0
Construcciones en Curso Edif. Alcázar			615.375		615.375
total		**1.588.690**			**5.345.235**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

7. INVERSIONES

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010
Andujar S.A.	29.149
Aparcamientos Parkcuenca S.A.	238.543
Body Care Spa & Gym	800
Casa y Predios	13.333
Com. Ecuatoriana del Caucho S.A.	81.002
Ecuanecopa S.A.	4.685.182
Empresa Hotelera Cuenca C.A.	8.238
Estación de Servicio Vazgas S.A.	2
Hotel Colón Internacional C.A.	206.870
Importadora Tomebamba S.A.	625.263
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	18.113
Inmobiliaria VazPredial S.A.	3.845
Joyeria Guillermo Vásquez S.A.	6.783
Plastiazuay S.A.	14.977
Predial Colombia S.A.	9.406
Sanvaz	680
Toyocosta S.A.	99.698
Vazcorp S.A.	418.102
Vazpro	125
Vazseguros S.A.	136.368
Vaztours Cia. Ltda.	18.123
Total	**6.614.602**

8. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2009	2010
Retenciones en la Fuente	12.014	5.641
Impuesto a la Renta	82.788	89.480
Total	**94.802**	**95.121**

9. ACREEDORES VARIOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010
Edificio Alcázar	589.171
Compra Acciones	829.252
Compra Activos Fijo Edificios	2.067.081
Compra Activos Fijo Terrenos	482.214
Para Préstamos	998.399
Para Vista Linda	340.000
Varios	1.013.219
Total	**6.319.336**

10. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2009	2010
Eco. Fernando Vásquez	963219	5.914.362
Total	963.219	5.914.362

11. CONCILIACION TRIBUTARIA

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010
Utilidad Operacional	600.162
(-) Dividendos Otras Sociedades	242.243
Utilidad Gravable	357.919
(-) 25% Impto Renta	89.480
(-) Anticipos y Retenciones	49.215
Saldo a Pagar por Impto a la Renta	**40.265**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social de **FERLE S.A.**, está integrado por 248.443 acciones ordinarias y nominativas, negociables por un valor de USD$ 1.00 cada una a valor nominal unitario (Capital de $ 248.443.00).

13 RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 10% para formar la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Accionistas, que se realiza en el período subsiguiente.

14. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas.

15. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

16 OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

17. INFORME TRIBUTARIO

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el S.R.I, la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoria externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. Será responsabilidad de los auditores externos dictaminar la razonabilidad de la información y reportes de está disposición. La Compañía se encuentra preparando dicha información.

18. IMPLEMENTACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

Superintendencia de Compañías según Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el R.O. No. 498 del 31 de diciembre del 2008; establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, encontrándose ésta Compañía en el tercer grupo, estableciendo su período de transición el año 2011 e implementación NIIF a partir del 01 de enero del 2012.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2010 y la fecha de preparación de este informe (Septiembre 26 del 2011), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados.

---------- X ----------