FERLE S.A.

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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 2011, 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 2011, 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

Mayo 31 del 2012

Econ. Magdalena Moina

Registro Nacional de Firmas Auditoras RNAE 631

FERLE S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
Caja y Bancos (Nota 3)	2.239
Documentos y Cuentas por Cobrar (Nota 4)	
Obligaciones por Cobrar	845.958
Anticipo Proveedores	340.000
Total Documentos y Cuentas por Cobrar	1.185.958
Impuestos y Pagos Anticipados (Nota 5)	
Credito Tributario	431.144
Impuestos y Pagos Anticipados	58.569
Total Impuestos y Pagos Anticipados	489.713
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**1.677.910**
ACTIVOS NO CORRIENTES	
Propiedad, Planta y Equipo (Nota 6)	**4.486.348**
Terrenos	564.573
Edificios	33.177
Edificios	3.569.796
Muebles y Enseres	149.424
Vehiculos	627.519
Equipo de Computaciòn	5.609
Maquinaria para Alquiler	249.621
(-) Depreciaciòn	713.371
Otro Activos Fijos	**91.782**
Gastos de Remodelaciòn	458.913
(-) Amortizaciòn Acumulada	367.131
Construcciones en Curso	**2.100.768**
Construcciones en Curso Edif. Alcazar	2.100.768
Total Propiedad Planta y Equipo	**6.678.898**
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**6.678.898**
OTROS ACTIVOS	
Inversiones (Nota 7)	**9.288.954**
Total Otros Activos	**9.288.954**
TOTAL ACTIVO	**17.645.762**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)

FERLE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
Documentos y Cuentas por Pagar	
Impuestos y Retenciones por pagar (Nota 8)	101.160
Acreedores Varios (Nota 9)	6.919.270
Prestamos de Accionistas (Nota 10)	5.744.362
Total Documentos y Cuentas por Pagar	**12.764.792**
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**12.764.792**
TOTAL PASIVO	**12.764.792**
PATRIMONIO	
Capital pagado	248.443
Reservas de capital	106.655
Resultados Acumulados	**959.891**
Utilidad/Pérdida del ejercicio	3.565.981
TOTAL PATRIMONIO	**4.880.970**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**17.645.762**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)

FERLE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

TOTAL INGRESOS	**4.605.250**
VENTAS NETAS	
Ingresos por Arriendos	241.190
Ingresos por Comisiones y Asesorias	777.835
Ingresos por Venta Activos Fijos	211.176
Ingresos por Intereses	101.526
Ingresos Varios	6.969
Ingresos por Dividendos	592.203
Ingresos por Aplicaciòn de Niif s en Empresas de Inversion	2.674.351
(-) GASTOS OPERACIONALES	**944.713**
Gastos Administraciòn	943.457
Gastos No Operacionales	1.256
UTILIDAD OPERACIONAL	**3.660.537**
Impuesto Renta	94.556
UTILIDAD LIQUIDA	**3.565.981**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)

FERLE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	2011
Flujo de Operación	
Utilidad Neta	3.565.981
Depreciaciòn	294.750
Flujo Neto de Operación	**3.860.730,90**
Variacion del Capital de Trabajo	
Obligaciones por Cobrar	152.440,67
Pagos Anticipado	-147.954,96
Impuestos y Retenciones por Pagar	6.039,00
Acreedores Diversos	599.934
Flujo Neto de Operación	**4.471.189,61**
Flujo de Inversión	
Propiedad, planta y equipo	-1.107.771
Inversiones a L/P	-2.674.351,26
Flujo Neto de Inversión	**-3.782.122,61**
Flujo de Financiamiento	
Préstamos Accionistas	-170.000,00
Reserva Legal	51.068,00
Utilidades Acumuladas	459.614,00
Pago de dividendo	349.960,00
Flujo Neto de Financiamiento	**690.642,00**
Flujo Neto	**-1.575,00**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20

FERLE S.A.

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Descripciòn	Capital suscrito y pagado	Reservas Legal	Aportes futura capitalizaciòn	Resultados Acumulados	Resultados Ejercicio	Total patrimonio
Saldos al 31 dic 2010	248.443	55.586		500.277	510.683	1.314.989
Reserva Legal 2011		51.068				51.068
Reparticiòn Utilidades					- 510.683	- 510.683
Utilidades acumuladas				459.614		459.614
Utilidad año 2011					3.565.981	3.565.981
Saldos al 31 dic 2011	**248.443**	**106.655**		**959.891**	**3.565.981**	**4.880.970**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 20)

FERLE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(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 de 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, 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 24% y es política de la Compañía registrar su provisión correspondiente.

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros, no están sujetos a retención adicional alguna. Los dividendos no son repartidos.

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 2011

3. [redacted]

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010	2010
Caja	3.814	2.239
Total	**3.814**	**2.239**

4. [redacted]

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010	2011
Obligaciones por Cobrar	998.339	845.958
Anticipo Proveedores	340.000	340.000
Total	**1.338.339**	**1.185.958**

5. [redacted]

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010	*2011*
Crèdito Tributario	292.543	431.144
Impuestos Anticipados	6.833	21.019
Retenciones Impto.Renta	42.382	37.550
	341.758	**489.713**

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

Concepto	% Deprec	*Saldo inicial 31 dic 10*	*Saldo 31 dic 11*
Costo:		**4.546.294**	**4.486.348**
Terrenos		611.226	564.573
Edificios	5	33.177	33.177
Edificios	5	3.569.796	3.569.796
Muebles y Enseres	10	90.788	149.424
Vehiculos	20	536.054	627.519
Equipo de Computación	33,33	5.609	5.609
Maquinaria para Alquiler	10	210.049	249.621
(-) Depreciación:		510.405	713.371
Otro Activos Fijos		**183.565**	**91.782**
Gastos de Remodelaciòn		458.913	458.913
(-) Amortizaciòn Acumulada		275.348	367.131
Construcciones en Curso		**615.375**	**2.100.768**
Construcciones en Curso Edif. Alcazar		615.375	2.100.768
TOTAL		**5.345.235**	**6.678.898**

7. INVERSIONES

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

Concepto	*Saldo 31 dic 10*	*Saldo 31 dic 11*
ANDUJAR S.A.	29.149	28.998
APARCAMIENTO PARKCUENCA S.A.	238.543	272.332
BODY CARE SPA & GYM	800	12.484
CASA Y PREDIOS	13.333	10.846
COM.ECUATORIANA DEL CAUCHO S A	81.002	97.118
ECUANECOPA S.A.	4.685.182	1.184.832
EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.	8.238	17.089
ESTACION DE SERVICIO VAZGAS S.A.	2	2
HOTEL COLON INTERNACIONAL C.A.	206.870	206.870
IMPORTADORA TOMEBAMBA S.A.	625.263	1.964.767
IMPRITSA S.A.	0	427.132
IMMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.	18.113	21.308
INMOBILIARIA VAZPREDIAL S.A.	3.845	14.661
JOYERIA GUILLERMO VAZQUEZ	6.783	46.995
PLASTIAZUAY S.A.	14.977	25.449
PREDIAL COLOMBIA S.A.	9.406	9.218
SANVAZ	680	80
TOYOCOSTA S.A.	99.698	149.702
VAZCORP S.A.	418.102	559.996
VAZPRO	125	3.996.910
VAZSEGUROS S.A.	136.369	224.787
VAZTOURRS CIA.LTDA	18.123	17.378
TOTAL:	**6.614.602**	**9.288.954**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

8. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010	2011
Retenciones en la Fuente	5.641	6.604
Impuesto a la Renta	89.480	94.556
	95.121	**101.160**

9. ACREEDORES VARIOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

# Cuenta	Cuenta	*Saldo auditado* al 31 dic 10	Saldo según balance 31 dic 11
	Edificios Alcazar	589.171	2.202.324
	Compra Acciones	829.252	829.252
	Compra Activos Fijo Edificios	2.067.081	2.067.081
	Para Prestamos	998.399	482.214
	Para Vista Linda	340.000	998.399
	Varios	1.013.219	340.000
	Compra Activos Fijo Terrenos	482.214	0
	TOTAL	**6.319.336**	**6.919.270**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

10. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

# Cuenta	Cuenta	Saldo auditado al 31 dic 10	Saldo según balance 31 dic 11
	Prestamos de Accionistas	5.914.362	5.744.362
	Total	**5.914.362**	**5.744.362**

11. RESULTADOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

Cuentas *Estado de Resultados*	2010	2011
INGRESOS		
Ingresos por Arriendos	267.883	241.190
Ingresos por Comisiones y Asesorías	893.943	777.835
Ingresos por Ventas Activos Fijos	128.646	211.176
Ingresos por Intereses	89.294	101.526
Ingresos Varios		6.969
Ingresos por Dividendos	242.243	592.203
2.674.351		
TOTAL INGRESO	**1.622.008**	**4.605.250**
GASTOS		
Gastos Administración	1.021.507	943.457
Gastos No Operacionales	339	1.256
TOTAL GASTOS	**1.021.846**	**944.713**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**600.162**	**3.660.537**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

12. [redacted]

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

	2010	2011
Utilidad Operacional	600.162	3.660.537
(-) Dividendos Otras Sociedades	242.243	592.203
(-) Otras rentas exentas		2.764.351
Utilidad Gravable	600.162	303.983
(-) % Impto Renta	89.480	94.556
(-) Anticipos y Retenciones	49.215	58.569
Saldo a Pagar por Impto a la Renta	40.265	35.987

13. [redacted]

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social de **FERLE S.A.**, está integrado por 248.443 acciones sociales ordinarias y nominativas, negociables por un valor de USD$ 1.00 cada una a valor nominal unitario (Capital de $ 248.443.00).

14. [redacted]

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.

15. SITUACIÓN TRIBUTARIA

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

16. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

17. 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.

18. **[redacted]**

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.

19. **[redacted]**

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 segundo grupo, estableciendo su período de transición el año 2011 y de adopción a partir del 1 de enero del 2012. La empresa está en proceso de cumplimiento.

20. **[redacted]**

Al 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación de este informe (Mayo 31 del 2012), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados.

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