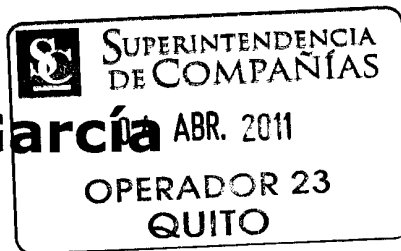
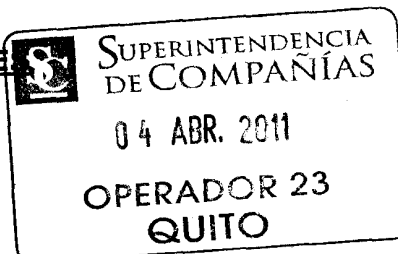


**Inmobiliaria García
Moreno S.A.**



*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTE



A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria García Moreno S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria García Moreno S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

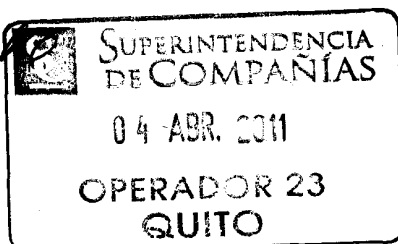
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria García Moreno S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, de acuerdo con las declaraciones de la Administración de la Compañía, durante el año 2011, se efectuará el proceso de absorción con su compañía relacionada Exceltex S.A..

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 25, 2011
Registro No. 019



Jorge Brito
Jorge Brito
Licencia No. 21540

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010****ACTIVOS****Notas****2010 2009**
(en miles de U.S. dólares)**ACTIVOS CORRIENTES:**

Bancos		43	194
Cuentas por cobrar		4	
Vencimiento corriente de la cuenta por cobrar a compañía relacionada a largo plazo	3	153	141
Cuenta por cobrar a un tercero			<u>205</u>
Total activos corrientes		<u>200</u>	<u>540</u>

**OBLIGACIÓN POR COBRAR A COMPAÑÍA
RELACIONADA A LARGO PLAZO**

3	<u>1,092</u>	<u>1,245</u>
---	--------------	--------------

PROPIEDADES

4	<u>71</u>	<u>78</u>
---	-----------	-----------

TOTAL

	<u>1,363</u>	<u>1,863</u>
--	--------------	--------------

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS****PASIVOS CORRIENTES:**

Impuesto a la renta	5	31	21
Cuentas por pagar a compañía relacionada	6	71	146
Dividendos por pagar	7	575	1,104
Otras cuentas por pagar		<u>5</u>	<u>38</u>
Total pasivos corrientes		<u>682</u>	<u>1,309</u>

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

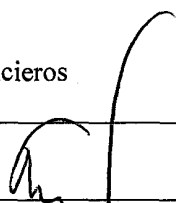
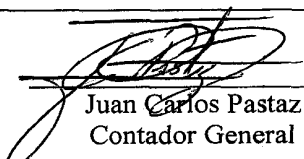
8

Capital social		4	4
Reserva de capital		422	422
Reserva legal		2	2
Utilidades retenidas		<u>253</u>	<u>126</u>
Utilidad del ejercicio			
Patrimonio de los accionistas		<u>681</u>	<u>554</u>

TOTAL

	<u>1,363</u>	<u>1,863</u>
--	--------------	--------------

Ver notas a los estados financieros


Fernando Ramírez
Gerente General
Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	9	118	112
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>56</u>	<u>38</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>62</u>	<u>74</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados	9	108	119
Otros gastos, neto		<u>(1)</u>	<u>(19)</u>
Total		<u>107</u>	<u>100</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		169	174
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	5	<u>42</u>	<u>48</u>
UTILIDAD NETA		<u>127</u>	<u>126</u>

Ver notas a los estados financieros

Fernando Ramírez
Gerente General

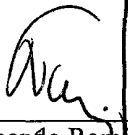
Juan Carlos Pastaz
Contador General

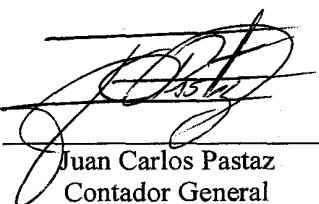
INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
Saldos al 31 de diciembre del 2008	4	2	422	1,135	1,563
Utilidad neta				126	126
Dividendos declarados				(1,104)	(1,104)
Otros ajustes	—	—	—	(31)	(31)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	4	2	422	126	554
Utilidad neta	—	—	—	127	127
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>422</u>	<u>253</u>	<u>681</u>

Ver notas a los estados financieros


Fernando Ramirez
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	114	112
Pagado a proveedores	(82)	(110)
Intereses ganados	108	119
Impuesto a la renta	(32)	(374)
Otros gastos, neto	<u>(1)</u>	<u>(50)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>107</u>	<u>(303)</u>
FLUJOS DE CAJA UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Recuperación de la obligación por cobrar a compañía relacionada y terceros	141	192
Adquisición de propiedades	<u>-</u>	<u>(54)</u>
Efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>141</u>	<u>138</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(324)	-
Incremento (disminución) de cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>(75)</u>	<u>146</u>
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(399)</u>	<u>146</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(151)	(19)
SalDOS al comienzo del año	<u>194</u>	<u>213</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>43</u>	<u>194</u>

(Continúa...)

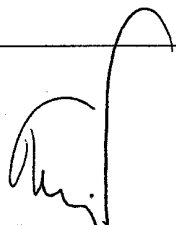


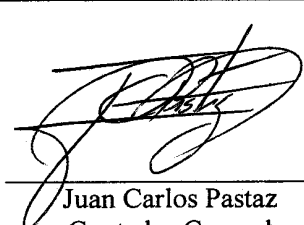
INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	127	126
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	7	6
Otros cargos a utilidades retenidas		(31)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuenta por cobrar a un tercero	(4)	(115)
Otras cuentas por pagar	(33)	37
Impuesto a la renta por pagar	<u>10</u>	<u>(326)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>107</u>	<u>(303)</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Dividendos declarados	<u>-</u>	<u>1,104</u>
Compensación por neteo	<u>205</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros


Fernando Ramírez
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

Inmobiliaria García Moreno S.A., fue constituida en el Ecuador el 6 de marzo de 1969 y su actividad principal es la realización de actos relacionados con la administración, compra y venta de bienes raíces. Actualmente, la Compañía es propietaria de bienes inmuebles en la Provincia de Pichincha, las mismas que son arrendadas a compañías relacionadas y a terceros.

De acuerdo a declaraciones de la Administración de la Compañía, durante el año 2011, se efectuará el proceso de absorción con la compañía Exceltex S.A..

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bancos - Representa el saldo en bancos.

Valuación de Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio. Los gastos de mantenimiento se cargan directamente a los resultados del año.

Ingresos por Arriendos - Los ingresos por arriendos son reconocidos en los resultados del año en función de la prestación del servicio y la emisión de las facturas a los clientes.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% para impuesto a la renta y es registrada en los resultados del año.

Provisión para Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

Dividendos por Pagar - Son registrados de acuerdo a lo resuelto por los accionistas, y se cancelan de acuerdo a la liquidez que disponga la Compañía.

3. OBLIGACIÓN POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO

Corresponde a una obligación por cobrar a la compañía relacionada Urbanizadora Naciones Unidas S.A., con vencimiento hasta mayo del 2017 y que devenga una tasa de interés nominal anual del 8%. Al 31 de diciembre del 2010, el vencimiento corriente por esta obligación es US\$153 mil.

4. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades fue como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	78	30
Adquisiciones		54
Depreciación	<u>(7)</u>	<u>(6)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>71</u>	<u>78</u>

5. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	169	174
Gastos no deducibles		<u>19</u>
Utilidad gravable	<u>169</u>	<u>193</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>42</u>	<u>48</u>

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al comienzo del año	21	347
Provisión del año	42	48
Pagos efectuados	(32)	(374)
Saldo al fin del año	<u>31</u>	<u>21</u>

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2006 al 2010.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

6. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍA RELACIONADA

Corresponde a valores entregados por su compañía relacionada Urbanizadora Naciones Unidas, la misma que no tiene plazos de vencimiento y no genera intereses.

7. DIVIDENDOS POR PAGAR

Un resumen de dividendos por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Qunita Holdings Limited.	133	662
Kingsdale Holdings Inc.	221	221
Vitalia Consultores S.A.	<u>221</u>	<u>221</u>
Total	<u>575</u>	<u>1,104</u>

Corresponde a dividendos declarados del año 2009 que no han sido liquidados en su totalidad. Durante el año 2010, se realizó una compensación de cuentas por US\$479mil, con su accionista Qunita Holding Limited.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 4,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

9. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos	<u>36</u>	<u>30</u>
Intereses ganados	<u>108</u>	<u>119</u>

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.