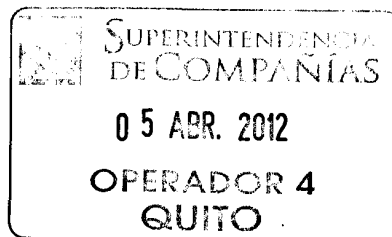


Inmobiliaria García Moreno S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2011 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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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 2011, 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.

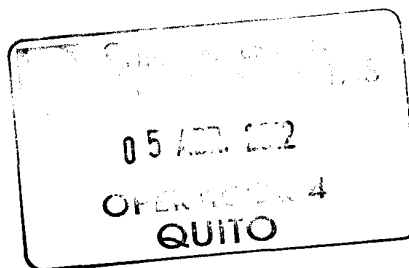
Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en las Notas 1 y 10 a los estados financieros adjuntos, el 29 de septiembre del 2011, se efectuó la fusión por absorción de Inmobiliaria García Moreno S.A. con su compañía relacionada Exceltex S.A.. Al 31 de diciembre del 2011, los estados financieros adjuntos incluyen los efectos contables de la referida fusión.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 30, 2012
Registro No. 019

Santiago Sánchez
Santiago Sánchez
Licencia No. 25292



INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		85	43
Cuentas por cobrar comerciales	3	328	4
Vencimiento corriente de la cuenta por cobrar a compañía relacionada a largo plazo	4	243	153
Gastos anticipados		<u>2</u>	<u>—</u>
Total activos corrientes		<u>658</u>	<u>200</u>
 OBLIGACIÓN POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO	 4	 <u>927</u>	 <u>1,092</u>
 PROPIEDADES	 5	 <u>156</u>	 <u>71</u>
 TOTAL		 <u>1,741</u>	 <u>1,363</u>

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a compañía relacionada			71
Impuesto a la renta	6	73	31
Dividendos por pagar	7	575	575
Otras cuentas por pagar		<u>42</u>	<u>5</u>
Total pasivos corrientes		<u>690</u>	<u>682</u>
 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	 8		
Capital social		8	4
Reserva legal		2	2
Reserva de capital		482	422
Utilidades retenidas		<u>559</u>	<u>253</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,051</u>	<u>681</u>
 TOTAL		 <u>1,741</u>	 <u>1,363</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	9	465	118
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>91</u>	<u>56</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>374</u>	<u>62</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados	9	97	108
Otros gastos, neto		<u>(3)</u>	<u>(1)</u>
Total		<u>94</u>	<u>107</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		468	169
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>113</u>	<u>42</u>
UTILIDAD NETA		<u>355</u>	<u>127</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<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 2009	4	2	422	126	554
Utilidad neta	—	—	—	<u>127</u>	<u>127</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	4	2	422	253	681
Utilidad neta				355	355
Efectos de fusión (Nota 10)	<u>4</u>	—	<u>60</u>	<u>(49)</u>	<u>15</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>482</u>	<u>559</u>	<u>1,051</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	141	114
Pagado a proveedores	(128)	(82)
Intereses ganados	97	108
Impuesto a la renta	(71)	(32)
Otros gastos, neto	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>38</u>	<u>107</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Recuperación de la obligación por cobrar a compañía relacionada y efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>75</u>	<u>141</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos		(324)
Pago de cuentas por pagar a compañías relacionadas	(71)	<u>(75)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(71)	<u>(399)</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	42	(151)
Saldos al comienzo del año	<u>43</u>	<u>194</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>85</u>	<u>43</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	355	127
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	5	7
Efecto de fusión (Ver Nota 10)	2	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(324)	(4)
Otras cuentas por pagar	(42)	(33)
Impuesto a la renta por pagar	<u>42</u>	<u>10</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>38</u>	<u>107</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Efecto de fusión otras cuentas por cobrar (Ver Nota 10)	<u>1</u>	<u>-</u>
Efecto de fusión propiedades (Ver Nota 10)	<u>90</u>	<u>-</u>
Compensación por neteo	<u>-</u>	<u>205</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de febrero del 2011, aprobó la fusión por absorción con su compañía relacionada Exceltex S.A., la cual posee tres terrenos en el sector de Cumbayá. A través del proceso de fusión, se transfiere a Inmobiliaria García Moreno S.A. la totalidad de activos, pasivos y patrimonio de Exceltex S.A.. El proceso de fusión fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 7 de septiembre del 2011 e inscrito en el Registro Mercantil mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTQ.11.002458 el 29 de septiembre del 2011.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son 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 efectivo en un banco local.

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 edificios. 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.

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 24% (25% para el año 2010) 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 la Junta General de Accionistas, y se cancelan de acuerdo a la liquidez que disponga la Compañía.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Inmobiliaria García Moreno S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cientes Locales	7	4
Delltex Industrial S.A. - compañía relacionada (1)	<u>321</u>	—
Total	<u>328</u>	<u>4</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos de inmuebles de acuerdo con los respectivos contratos suscritos.

4. OBLIGACIÓN POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO

Corresponde a una obligación por cobrar a su 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 2011, el vencimiento corriente por esta obligación es US\$243 mil (US\$153 mil en el 2010).

5. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	71	78
Efecto de fusión (1)	90	—
Depreciación	<u>(5)</u>	<u>(7)</u>
SalDOS al fin del año	<u>156</u>	<u>71</u>

- (1) Corresponde a inmuebles que fueron transferidos a la Compañía, mediante la fusión por absorción con su compañía relacionada Exceltex S.A. (Ver Nota 10).

6. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. 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 sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	468	169
Gastos no deducibles	<u>2</u>	<u>—</u>
Utilidad gravable	<u>470</u>	<u>169</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>113</u>	<u>42</u>

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
SalDOS al comienzo del año	31	21
Provisión del año	113	42
Pagos efectuados	<u>(71)</u>	<u>(32)</u>
SalDOS al fin del año	<u>73</u>	<u>31</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo pagado y retenciones en la fuente.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2008 al 2011.

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 lo siguiente: 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.

7. DIVIDENDOS POR PAGAR

Un resumen de dividendos por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Kemiri Limited (1)	133	133
Kingsdale Holdings Inc.	221	221
Vitalia Consultores S.A.	<u>221</u>	<u>221</u>
Total	<u>575</u>	<u>575</u>

(1) Durante el mes de noviembre del 2011 y mediante Acta de Junta de Accionistas, se aprobó la transferencia de las acciones de propiedad de Qunita Limited a Kemiri Limited.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 8,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario (4,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario para el 2010).

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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos	<u>335</u>	<u>36</u>
Intereses ganados	<u>97</u>	<u>108</u>

10. FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Con fecha 29 de septiembre del 2011, se efectuó la fusión por absorción de Inmobiliaria García Moreno S.A. con su compañía relacionada Exceltex S.A.; así como también el aumento de capital y la reforma de los estatutos de la Compañía absorbente. La fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 29 de septiembre del 2011. Los valores incorporados fueron registrados al valor en libros de los activos, pasivos y patrimonio de la Compañía absorbida. Un resumen de los saldos incorporados por efecto de la fusión es como sigue:

ACTIVOS

(en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS CORRIENTES:

Otras cuentas por cobrar y total activos corrientes 1

PROPIEDADES 90

TOTAL 91

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Otras cuentas por pagar y total pasivos corrientes 78

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social 4

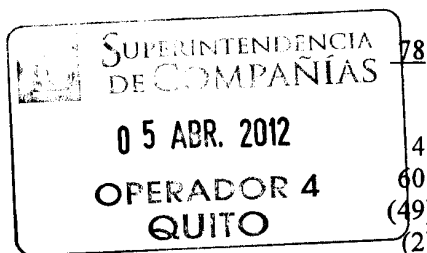
Reserva de capital 60

Déficit acumulado (49)

Pérdida del ejercicio (2)

Patrimonio de los accionistas 13

TOTAL 91



11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.