HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

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

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
21 ABR. 2011
OPERADOR 11
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de HOTEL CASAGANGOTENA 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.

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 HOTEL CASAGANGOTENA 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.

Otros asuntos

Los estados financieros de HOTEL CASAGANGOTENA S.A. al 31 de diciembre del 2009, no fueron auditados ni por nosotros ni por otros auditores.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, HOTEL CASAGANGOTENA S.A. se encuentra en proceso de remodelación de un inmueble adquirido en el cual funcionará un hotel boutique internacional de lujo denominado "Casagangotena", el cual se prevé que entre en operación a partir del mes de septiembre del año 2011. Esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen lograr un nivel adecuado de ingresos por los servicios de hotelería para soportar su estructura de costos.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 25, 2011
Registro No. 019

Mario Hidalgo
Licencia No. 22266

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
21 ABR. 2011
OPERADOR 11
QUITO

[redacted]

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVOS	Notas	2010	No auditado 2009
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		65	167
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	3	40	-
Total activos corrientes		105	167
OTROS ACTIVOS	4	373	159
PROYECTO EN CURSO	5	7,122	3,584
TOTAL		7,600	3,910
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		14	
Cuenta por pagar a compañía relacionada	6	433	433
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		38	2
Total pasivos corrientes		485	435
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	7	4,073	2,075
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	8		
Capital social		10	10
Aportes para futuras capitalizaciones		3,125	1,425
Déficit acumulado		(93)	(35)
Patrimonio de los accionistas		3,042	1,410
TOTAL		7,600	3,910

Ver notas a los estados financieros

José Antonio De la Cerda
Gerente General

Rosa Elena Montero
Contadora General

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

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

		No auditado
	2010	2009
	(en miles de U.S. dólares)	
GASTOS DE OPERACIÓN Y PÉRDIDA DEL AÑO	58	35

Ver notas a los estados financieros

José Antonio De la Cerda
Gerente General

Rosa Elena Montero
Contadora General

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

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

	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Déficit Acumulado	Total
		... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre del 2008 (no auditados)	10	-	-	10
Aportes para futuras capitalizaciones		1,425		1,425
Pérdida neta	—	—	(35)	(35)
Saldos al 31 de diciembre del 2009 (no auditados)	10	1,425	(35)	1,400
Aportes para futuras capitalizaciones		1,700		1,700
Pérdida neta	—	—	(58)	(58)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	10	3,125	(93)	3,042

Ver notas a los estados financieros

José Antonio De la Cerda
Gerente General

Rosa Elena Montero
Contadora General

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

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

	2010	No auditado 2009
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores	(298)	(111)
Retenciones impuestos por pagar	____	2
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(298)	(109)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de proyecto en curso y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(3,502)	(1,307)
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes para futuras capitalizaciones recibidos	1,700	971
Incremento de cuentas por pagar a compañía relacionada	1,408	12
Incremento de obligaciones por pagar a un banco local	300	550
Incremento de cuenta por pagar a Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA	290	40
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	3,698	1,573
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(102)	157
Saldos al comienzo del año	167	10
SALDOS AL FIN DEL AÑO	65	167

(Continúa...)

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

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

	2010	No auditado 2009
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(58)	(35)
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(40)	
Otros activos	(214)	(76)
Cuentas por pagar	14	
Retenciones de impuestos por pagar	___	2
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(298)	(109)
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Adquisición de activos y pasivos del Proyecto Hotel Casa Gangotena	-	2,362
Capitalización de intereses por pagar	36	-
Reclasificación de cuenta por pagar a Equitur Limited por aportes para futuras capitalizaciones	-	454

Ver notas a los estados financieros

José Antonio De la Cerda
Gerente General

Rosa Elena Montero
Contadora General

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

1. OPERACIONES

HOTEL CASAGANGOTENA S.A., fue constituido en el Ecuador en el año 2008 y su actividad principal es la operación, administración, representación, construcción, remodelación, compra-venta de hoteles, hostales, moteles y demás locales e infraestructura relacionada con el sector hotelero.

SITUACIÓN ACTUAL

En el mes de marzo del año 2009, la Compañía adquirió activos y pasivos, ambos por US$2.3 millones relacionados con el Proyecto Hotel Casagangotena a su compañía relacionada Inmobiliaria Invernal ii S.A.. Desde esa fecha hasta la actualidad, la Compañía se encuentra en el proceso de remodelación del inmueble adquirido en esta transacción, en el cual funcionará un hotel boutique internacional de lujo denominado "Casagangotena", el cual se prevé que entre en operación a partir del mes de septiembre del año 2011.

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.

Bases de Presentación - Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Tal como se explica con más detalle en la Nota 1, la Compañía se encuentra en proceso de remodelación de un inmueble adquirido en el cual funcionará un hotel boutique internacional de lujo denominado "Casagangotena", el cual se prevé que entre en operación a partir del mes de abril del año 2011. Esta situación indica que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen lograr un nivel adecuado de ingresos por los servicios de hotelería para soportar su estructura de costos.

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

Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal.

Proyecto en curso - Corresponde al inmueble adquirido para el Proyecto Hotel Casagangotena registrado al costo de adquisición y a los costos y gastos incurridos en la remodelación del mismo.

3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2010	2009
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA (1)	29	
Otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11	—
Total	40	-

(1) Corresponde al crédito tributario generado por las adiciones del proyecto en curso que se estima sea compensado con el IVA en ventas en el corto plazo.

4. OTROS ACTIVOS

Corresponde al crédito tributario del impuesto al valor agregado - IVA generado por las adiciones del proyecto en curso que se estima sea compensado con el IVA en ventas en el largo plazo.

5. PROYECTO EN CURSO

Los movimientos de proyecto en curso fueron como sigue:

	2010	2009
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	3,584	
Adquisición del proyecto en curso a compañía relacionada (1)		2,169
Adiciones	3,538	1,415
Saldos al fin del año	7,122	3,584

(1) En el mes de marzo del año 2009, la Compañía adquirió activos relacionados con el Proyecto Hotel Casagangotena a su compañía relacionada Inmobiliaria Invernal ii S.A..

6. CUENTA POR PAGAR A COMPAÑÍA RELACIONADA

Constituyen préstamos recibidos de Grupo Futuro S.A. Grufusa (compañía relacionada) que serán liquidados en el año 2011 y que no generan intereses.

7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2010	2009
	(en miles de U.S. dólares)	
Accionistas de Equitur Limited (1)	1,893	485
Préstamos con un banco local con vencimientos hasta octubre del 2019 y una tasa de interés nominal anual del 8.95%	1,850	1,550
Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA (2)	330	40
Total obligaciones a largo plazo	4,073	2,075

(1) Constituye préstamos por pagar sin vencimiento definido y que no genera intereses.

(2) El Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA fue constituido por Equitur Limited e Inmobiliaria Invernal ii S.A. en el mes de agosto del 2009 y tenía como objetivo principal la operación y administración del Hotel Casa Gangotena. Para la constitución de este Fideicomiso, Equitur Limited entregó sus acciones en HOTEL CASAGANGOTENA S.A. como aporte inicial al patrimonio del mismo.

Las principales instrucciones fiduciarias, previo a la culminación del Proyecto Hotel Casagangotena, fueron las siguientes:

- Suscribir convenios de adhesión con Constituyentes Adherentes previamente aceptados por la Junta del Fideicomiso y recibir los aportes de recursos en efectivo realizados por los mismos, dentro de los valores mínimos y máximos fijados por la Junta del Fideicomiso, con el fin de destinarlos al objeto del contrato del mismo.

- Entregar al HOTEL CASAGANGOTENA S.A. el dinero que llegue a ser aportado por los Constituyentes al Fideicomiso. Dichas entregas de dinero por parte del Fideicomiso a HOTEL CASAGANGOTENA S.A. debían ser realizadas, a título de aporte para futuras capitalizaciones, y con el fin de que tales recursos sean destinados por esta Compañía al desarrollo del Proyecto mencionado.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, estos aportes se mantienen como obligaciones a largo plazo debido a que no se ha efectuado la Junta de Accionistas que autorice el registro de Aportes futuras capitalizaciones.

En el mes febrero del 2011, los constituyentes adherentes del Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA cedieron los derechos fiduciarios a favor de Equitur Limited, quién se convirtió en el único beneficiario del Fideicomiso. En el mes de marzo del 2011, los constituyentes del Fideicomiso, decidieron dar por terminado el mismo, por lo que HOTEL CASAGANGOTENA S.A. debe devolver los aportes recibidos al único beneficiario (Equitur Limited).

Los vencimientos futuros de los préstamos con un banco local son como sigue:

Año	... Diciembre 31,... 2010	2009
	(en miles de U.S. dólares)	
2012	161	139
2013	183	152
2014	200	166
2015	218	182
2016	237	198
2017	259	217
2018	283	237
2019	309	259
Total	1,850	1,550

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 10,000 de acciones de US$1.00 valor nominal unitario.

9. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2010, existe la siguiente garantía por obligaciones propias:

Activos en Garantía	Valor (en miles de U.S. dólares)	Pasivos Garantizados
Hipoteca de inmueble del proyecto	Abierta	Préstamos con un banco local

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.