

Hotel Mashpi 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
HOTEL MASHPI S.A.:

Informe sobre los estados financieros

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

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 las cuales es 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



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

Opinión

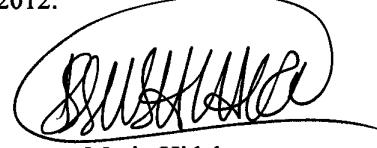
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de HOTEL MASHPI S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, HOTEL MASHPI S.A. se encuentra en proceso de culminación de la construcción de un inmueble adquirido en el cual funcionará un hotel internacional de lujo denominado "Mashpi", el cual se prevé que entre en operación a partir de mayo del 2012.

Deloitte Kneuchle

Quito, Abril 25, 2012
Registro No. 019



Mario Hidalgo
Licencia No. 22266



HOTEL MASHPI S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	No auditado	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos			<u>8</u>
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>75</u>	<u>28</u>
Total activos corrientes		<u>75</u>	<u>36</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	<u>3</u>		
Equipos		182	
Maquinaria		57	
Muebles y enseres		53	
Vehículo		34	<u>34</u>
Equipos de computación		1	1
Construcción en curso		<u>5,664</u>	<u>3,212</u>
Total		<u>5,991</u>	<u>3,247</u>
Menos depreciación acumulada		<u>13</u>	<u>6</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>5,978</u>	<u>3,241</u>
OTROS ACTIVOS	<u>4</u>	<u>449</u>	<u>240</u>
TOTAL		<u>6,502</u>	<u>3,517</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios		37	
Cuentas por pagar		23	<u>92</u>
Obligaciones con compañías relacionadas	<u>5</u>	514	<u>322</u>
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>18</u>	<u>14</u>
Total pasivos corrientes		<u>592</u>	<u>428</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	<u>7</u>	<u>210</u>	<u>1,941</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	<u>8</u>		
Capital social		4,921	1
Aportes para futuras capitalizaciones		891	<u>1,180</u>
Déficit acumulado		<u>(112)</u>	<u>(33)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>5,700</u>	<u>1,148</u>
TOTAL		<u>6,502</u>	<u>3,517</u>

Ver notas a los estados financieros

José Antonio de la Cerda
Gerente General

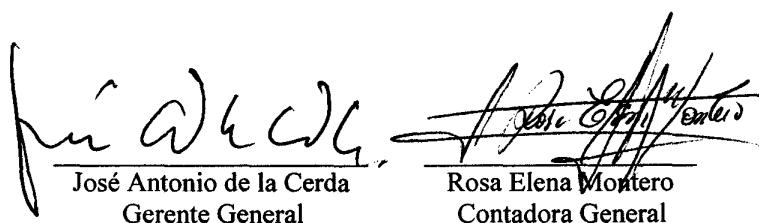
Rosa Elena Montero
Contadora General

HOTEL MASHPI S.A.

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

	No auditado	
	2011	2010
(en miles de U.S. dólares)		
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	81	33
OTROS INGRESOS	(2)	—
PÉRDIDA NETA	<u>79</u>	<u>33</u>

Ver notas a los estados financieros



José Antonio de la Cerdá
Gerente General

Rosa Elena Montero
Contadora General

HOTEL MASHPI S.A.

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

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>(Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
		... (en miles de U.S. dólares) ...		
Aporte de accionistas	1			1
Aporte para futuras capitalizaciones		1,180		1,180
Pérdida neta	—	—	(33)	(33)
Saldos al 31 de diciembre del 2010 (no auditados)	1	1,180	(33)	1,148
Aporte para futuras capitalizaciones		891		891
Capitalización de cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,740			3,740
Capitalización	1,180	(1,180)		
Pérdida neta	—	—	(79)	(79)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	4,921	891	(112)	5,700

Ver notas a los estados financieros

José Antonio de la Cerda
Gerente General

Rosa Elena Montero
Contadora General

HOTEL MASHPI S.A.

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

	No auditado	
	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores y otros	(326)	(212)
Otros ingresos	<u>2</u>	<u>—</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(324)</u>	<u>(212)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(1,845)	(1,656)
Anticipos entregados a proveedores	<u>(758)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,603)</u>	<u>(1,748)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro bancario	37	
Aporte de accionistas en efectivo		1
Aportes para futuras capitalizaciones recibidos	891	1,180
Incremento de obligaciones a largo plazo		795
Incremento (disminución) de obligaciones con compañías relacionadas	<u>1,991</u>	<u>(100)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>2,919</u>	<u>1,876</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(8)	8
Saldos al comienzo del año	<u>8</u>	<u>—</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>—</u>	<u>8</u>

(Continúa...)

HOTEL MASHPI S.A.

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

No auditado
2011 2010
(en miles de U.S. dólares)

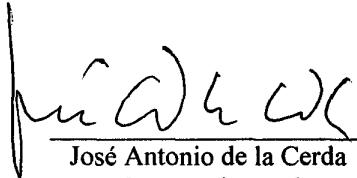
**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Pérdida neta	(79)	(33)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	7	3
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(47)	(22)
Otros activos	(209)	(179)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>19</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(324)</u>	<u>(212)</u>

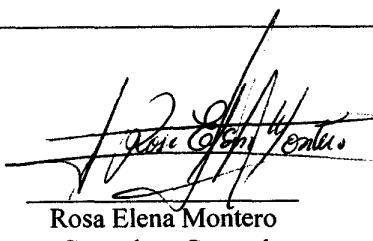
**TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO
DE EFECTIVO:**

Adquisición de activos y pasivos del Proyecto Hotel	<u>-</u>	<u>1.563</u>
Capitalización de cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>1,946</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros



José Antonio de la Cerdá
Gerente General



Rosa Elena Montero
Contadora General

HOTEL MASHPI S.A.

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

1. OPERACIONES

HOTEL MASHPI S.A. fue constituido en el Ecuador en abril del 2010 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.

En el mes de junio del año 2010, la Compañía adquirió activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Mashpi a la Compañía relacionada Inmobiliaria Invernal ii S.A. por US\$1,563 mil. Desde esa fecha hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía se encuentra en el proceso de culminación de la construcción del inmueble adquirido en esta transacción, en el que funcionará un hotel internacional de lujo denominado "Hotel Mashpi", el cual se prevé que entre en operación a partir de mayo del 2012.

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, los 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:

Valuación de Propiedades y Equipos - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se depreció de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 5 para vehículos y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año. Los muebles y enseres, los equipos, la maquinaria y las construcciones en curso comenzarán a depreciarse una vez que el Hotel inicie su operación.

Provisión para Impuesto a la Renta - De acuerdo con disposiciones legales se provisora a la tasa del 24% (25% para el año 2010) y es registrada en los resultados del año. En los años 2011 y 2010 la Compañía no generó base imponible para la determinación de esta provisión.

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 HOTEL MASHPI 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. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Saldos netos al comienzo del año	3,241	
Adquisición de activos a compañía relacionada (Ver Nota 1)		1,496
Adquisiciones (1)	2,744	1,748
Depreciación	<u>(7)</u>	<u>(3)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>5,978</u>	<u>3,241</u>

- (1) Incluye anticipos entregados a proveedores por US\$758 mil, los mismos que serán devengados en el año 2012 conforme la culminación de la construcción en curso.

4. OTROS ACTIVOS

Corresponde al crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado - IVA generado por las adquisiciones de propiedades y equipos que se estima sea compensado con el IVA en ventas en el largo plazo. La porción corriente que al 31 de diciembre del 2011 asciende a US\$73 mil, se registra como parte de los gastos anticipados y otras cuentas por cobrar.

5. OBLIGACIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de obligaciones con compañías relacionadas es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA (1)	500	317
Estrategacorp S.A.	14	
Inmobiliaria Invernal ii S.A. (2)	<u>—</u>	<u>5</u>
Total	<u>514</u>	<u>322</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2011, constituye un préstamo recibido sin plazos definidos y que no genera intereses. Durante el año 2011, la Compañía recibió un préstamo adicional por US\$450 mil, de los cuales se capitalizaron US\$267 mil.

- (2) Durante el año 2011, la Compañía capitalizó este saldo por pagar.

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.

En los años 2011 y 2010, los resultados de la Compañía fueron pérdidas y por lo tanto no generó una base imponible para el cálculo de este impuesto.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2011, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$76 mil.

Las declaraciones de impuestos de los años 2010 y 2011 son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. De acuerdo a la legislación vigente, las entidades que iniciaron actividades estarán sujetas al pago de este anticipo después del segundo año de operación efectiva; por esta razón, la Compañía no ha cancelado este anticipo debido a que el Hotel iniciará sus operaciones a partir de mayo del 2012.

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 los siguientes:

- 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.
- Para las nuevas sociedades, exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de

Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)
Empresa Turística Internacional - ETICA (1)	210	
Terceros relacionados (2)	—	<u>1,941</u>
Total	<u>210</u>	<u>1,941</u>

- (1) Constituye valores por pagar por los servicios recibidos de asesoría del Proyecto, el cual será cancelado desde el año 2013 hasta diciembre del 2015, generando una tasa de interés nominal anual de 8%.
- (2) Durante el año 2011, los terceros relacionados entregaron un préstamo adicional por US\$678 mil y cedieron el derecho total de cobro a Equitur S.A.. En noviembre del 2011, la Compañía capitalizó este saldo por pagar.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 4,921 mil acciones de US\$1 valor nominal unitario (800 acciones de US\$1 valor nominal unitario en el 2010).

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)
Préstamos recibidos:		
Inmobiliaria Invernal ii S.A.	849	5
Terceros relacionados	678	<u>1,941</u>
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>450</u>	<u>317</u>
Total	<u>1,977</u>	<u>2,263</u>
Aportes para futuras capitalizaciones recibidos:		
Inmobiliaria Invernal ii S.A. y total	<u>891</u>	<u>1,180</u>

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 20, 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
