

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Apartec S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Marzo 4, 2005
Registro No. 019



Rodolfo Jativa
Licencia No. 15238

APARTEC S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	4	223	16
Cuentas por cobrar comerciales	5	225	347
Inventarios		106	108
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>180</u>	<u>191</u>
Total activos corrientes		<u>734</u>	<u>662</u>
 PROPIEDADES Y EQUIPO:	 7		
Terreno		836	836
Edificio e instalaciones		7,935	7,923
Maquinaria y equipo		450	432
Equipo electrónico		267	287
Vehículos		88	88
Muebles y enseres		<u>359</u>	<u>399</u>
Total		9,935	9,965
Menos depreciación acumulada		<u>3,862</u>	<u>3,499</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>6,073</u>	<u>6,466</u>
 ACTIVOS DE OPERACION		 <u>152</u>	 <u>162</u>
 INVERSIONES EN ACCIONES	 8	 <u>111</u>	 <u>111</u>
 OTROS ACTIVOS		 <u>60</u>	 <u>66</u>
 TOTAL		 <u>7,130</u>	 <u>7,467</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	9	436	1,558
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	14	220	
Cuentas por pagar	10	186	250
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	11	<u>279</u>	<u>127</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,121</u>	<u>1,935</u>
ANTICIPOS RECIBIDOS	12	<u>200</u>	—
PROVISION PARA JUBILACION	13	<u>288</u>	<u>282</u>
OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO	14	<u>980</u>	—
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	15		
Capital social		5,300	2,656
Aportes para futuras capitalizaciones			941
Reserva legal		9	45
Reserva por valuación			3,611
Déficit acumulado		<u>(768)</u>	<u>(2,003)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>4,541</u>	<u>5,250</u>
 TOTAL		 <u>7,130</u>	 <u>7,467</u>

APARTEC S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
INGRESOS:		
Habitaciones	1,491	1,401
Alimentos y bebidas	1,468	1,199
Otros	<u>175</u>	<u>308</u>
Total	<u>3,134</u>	<u>2,908</u>
COSTO DE VENTAS		
Habitaciones	429	690
Alimentos y bebidas	1,141	1,111
Otros	<u>50</u>	<u>244</u>
Total	<u>1,620</u>	<u>2,045</u>
MARGEN BRUTO	<u>1,514</u>	<u>863</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:		
Gastos de administración	1,367	1,618
Gastos de ventas	251	282
Gastos de mantenimiento	444	449
Regalías de franquicia	<u>92</u>	<u>68</u>
Total	<u>2,154</u>	<u>2,417</u>
PERDIDA DE OPERACIONES	<u>(640)</u>	<u>(1,554)</u>
OTROS (GASTOS) INGRESOS:		
Intereses pagados	(180)	(132)
Otros (gastos) ingresos, neto	<u>52</u>	<u>(156)</u>
Total	<u>(128)</u>	<u>(288)</u>
PERDIDA NETA	<u>(768)</u>	<u>(1,842)</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	2,656		45		(233)	2,468
Pérdida neta					(1,842)	(1,842)
Aportes para futuras capitalizaciones		941				941
Ajuste por valuación de propiedades y equipo				3,611		3,611
Ajustes	—	—	—	—	72	72
Saldos al 31 de diciembre del 2003	2,656	941	45	3,611	(2,003)	5,250
Aportes de accionistas		59				59
Compensación de pérdidas				(2,003)	2,003	
Capitalización	2,644	(1,000)	(36)	(1,608)		
Pérdida del ejercicio	—	—	—	—	(768)	(768)
Saldos al 31 de diciembre del 2004	<u>5,300</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>(768)</u>	<u>4,541</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003****(Expresados en miles de U.S. dólares)**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	3,454	2,919
Pagado a proveedores y trabajadores	(3,209)	(2,814)
Intereses pagados	(168)	(132)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>52</u>	<u>(58)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>129</u>	<u>(85)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo, neto de bajas	(50)	(1,236)
Documentos por cobrar a corto plazo		601
Activos de operación	<u>(10)</u>	<u>(142)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(60)</u>	<u>(777)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias	(1,091)	596
Incremento (disminución) de obligaciones a largo plazo	1,200	(1,052)
Aportes de accionistas	59	941
Pago de obligaciones con accionistas	<u>(30)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>138</u>	<u>485</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	207	(377)
Comienzo del año	<u>16</u>	<u>393</u>
FIN DEL AÑO	<u>223</u>	<u>16</u>

(Continúa...)

APARTEC S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(768)	(1,842)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	469	415
Provisión para cuentas dudosas	2	
Otros		72
Provisión para jubilación	6	60
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	120	37
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	11	565
Inventarios	2	3
Otros activos		245
Cuentas por pagar	(64)	(48)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	151	408
Anticipos recibidos	<u>200</u>	<u>—</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>129</u>	<u>(85)</u>
<u>TRANSACCIONES QUE NO REQUIEREN FLUJO DE EFECTIVO:</u>		
Neteo de inversiones con cuenta por pagar	<u>—</u>	<u>511</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Apartec S.A. está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la planificación, promoción, ejecución de construcciones y administración de hoteles, apart-hoteles, restaurantes y en general, toda clase de establecimientos de turismo. La Compañía es propietaria del Hotel Alameda Real, conformado por 147 habitaciones.

En abril del 2002, Apartec S.A. suscribió con la Sociedad Anónima de Gestión Hotelera de Colombia - Sogecol S.A. un contrato de operación hotelera mediante los cuales dicha Compañía administra las operaciones generales del hotel. La duración de este contrato es de 10 años a partir del inicio de las operaciones, y su renovación se dará automáticamente por períodos de 5 años cada uno.

Adicionalmente, en abril del 2002, la Compañía suscribió con Accor S.A., compañía de origen francés, un contrato de asistencia técnica y licencia de uso de la marca Mercure, de propiedad de dicha cadena. La duración de este contrato es de 10 años a partir del inicio de las operaciones, y su renovación se dará automáticamente por períodos de 5 años cada uno.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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:

Ingresos - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Valuación de Inventarios - Al costo de adquisición que no excede a los valores de mercado.

Valuación de Propiedades y Equipo - Se muestran al costo de adquisición para maquinaria y equipo, equipo electrónico, vehículos y muebles y enseres y a valores de mercado para terreno y edificio en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para maquinarias y equipos y muebles y enseres, 5 para vehículos y 3 para equipo electrónico.

Activos de Operación - Constituyen platería, cristalería, lencería y otros activos necesarios para el funcionamiento del hotel los cuales están registrados al costo de adquisición. El costo de cada tipo de activo se amortiza de acuerdo a porcentajes establecidos sobre las ventas, por tipo de ambiente.

Inversión en Acciones - Se encuentran registradas al costo de adquisición.

Provisión para Jubilación - Se lleva a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por un profesional independiente.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2001	22
2002	9
2003	6
2004	2

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja	9	12
Bancos	204	4
Inversión para reposición de nuevos activos	<u>10</u>	—
Total	<u>223</u>	<u>16</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Huéspedes y particulares	207	254
Canjes publicitarios	19	29
Otras	46	109
Provisión para cuentas dudosas	<u>(47)</u>	<u>(45)</u>
Total	<u>225</u>	<u>347</u>

6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	113	74
Seguros	26	45
Otras cuentas por cobrar	25	46
Gastos pagados por anticipado	<u>16</u>	<u>26</u>
Total	<u>180</u>	<u>191</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	6,466	1,965
Adquisiciones	60	1,372
Ventas y/o retiros	(10)	(121)
Valuación		3,611
Depreciación	<u>(443)</u>	<u>(361)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>6,073</u>	<u>6,466</u>

En base a lo facultado en la Resolución No. 00Q.ICI.013 de la Superintendencia de Compañías en el año 2003, la Compañía registró una valuación a valores de mercado del terreno y edificio, practicada por un perito independiente. Dicha valuación produjo un incremento en el valor neto de dichas partidas de US\$797 mil y US\$2,814 mil respectivamente, el cual fue registrado con crédito al patrimonio (Reserva por Valuación). La depreciación acumulada del edificio a esa fecha, fue incrementada en el mismo porcentaje con débito a la cuenta Reserva por Valuación.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Valor Nominal		Valor Patrimonial Proporcional		Saldo Contable	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...							
Hervaza S.A. (1)	10	10	100	100			100	100
Centuri S.A. (2)	99	99	11	11	11	11	<u>11</u>	<u>11</u>
Total							<u>111</u>	<u>111</u>

(1) La Compañía no dispone de estados financieros auditados de Compañía Hervaza S.A..

(2) Actualmente esta Compañía se encuentra en proceso de liquidación.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones con instituciones financieras locales con una tasa de interés anual del 11% (16% para el año 2003) y con un plazo de hasta 120 días para los 2 años	150	1,114
Obligaciones con accionistas con una tasa de interés promedio anual del 11% y con plazos de 180 días para los 2 años	270	300
Intereses por pagar	11	12
Sobregiros	<u>5</u>	<u>132</u>
Total	<u>436</u>	<u>1,558</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores de bienes	121	138
Proveedores de servicios	<u>65</u>	<u>112</u>
Total	<u>186</u>	<u>250</u>

11. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios sociales	88	83
Provisión para reposición de nuevos activos	10	
Porcentaje de servicio	24	21
Impuestos por pagar	34	19
Interés por pagar largo plazo	13	
Otras cuentas por pagar	54	4
Indemnizaciones por pagar	<u>56</u>	<u>—</u>
Total	<u>279</u>	<u>127</u>

12. ANTICIPOS RECIBIDOS

Corresponde al arriendo entregado anticipadamente por la compañía International Casinos Entertainment S.A. la misma que instalará un casino en el Gran Hotel Mercure Alameda. El contrato de arrendamiento establece la entrega de un anticipo por US\$400 mil, los cuales serán amortizados hasta en ocho años a partir de diciembre del 2004. Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía recibió por este concepto US\$200 mil y el valor restante fue recibido el 1 de marzo del 2005.

13. PROVISION PARA JUBILACION

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

- a. Una reserva por obligaciones en curso para atender el pago de las pensiones de 7 trabajadores jubilados.
- b. Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 47 trabajadores que al 31 de diciembre del 2004 tenían 10 años o más de trabajo;
- c. Una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para 128 trabajadores que tienen menos de 10 años de trabajo.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de conmutación actuarial del 4%, una tasa de interés anual del 7.69% y una tasa de incremento futuro de los sueldos de 3.55%.

Los movimientos de la provisión para jubilación fueron como sigue:

	<u>2004</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2003</u>
Saldos al comienzo del año	282	222
Provisión del año	8	60
Pagos	<u>(2)</u>	<u>—</u>
Saldos al fin del año	<u>288</u>	<u>282</u>

14. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2004 es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Obligaciones con instituciones financieras locales con vencimientos trimestrales hasta noviembre del 2007 y una tasa de interés nominal del 11.5%	1,200
Menos porción corriente	<u>220</u>
Total	<u>980</u>

Los vencimientos futuros de la obligación a largo plazo son como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

2006	240
2007	<u>740</u>
Total	<u>980</u>

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 5,300,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

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.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades y equipo (véase Nota 7). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

16. COMPROMISOS

Contrato de Operación - El 29 de abril del 2002, la Compañía celebró un contrato de operación hotelera con la Operadora Sociedad de Gestión Hotelera - SOGECOL, para la operación y administración del Gran Hotel Mercure Alameda Quito con una vigencia de diez años. Dicho contrato establece la contratación de la Compañía extranjera Accor para el uso de la marca Mercure. El contrato establece el pago de las siguientes tarifas:

- Un porcentaje sobre el total de los ingresos operativos y un adicional sobre la utilidad operativa hotelera, por la administración del hotel, a ser cancelada a la Operadora SOGECOL.
- Un porcentaje sobre el total de ingresos operativos por asesoramiento técnico y sobre el total de ingresos operativos por uso de marca a ser cancelados a Accor.

17. CONTINGENTES

Durante los años 2004 y 2003 la Compañía ha liquidado parte de su personal, producto de esta situación 5 empleados presentaron juicios laborales en contra de la Compañía cuyo importe asciende aproximadamente a US\$110 mil. A criterio del abogado al 31 de diciembre del 2004 no se puede establecer los resultados de los mencionados juicios.

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 4 del 2005) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
