

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 2005 y 2004 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 2005 y 2004, 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.

Febrero 28, 2006
Registro No. 019

Rodolfo Jativa
Licencia No. 15238

APARTEC S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	2005	2004
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	4	81	223
Cuentas por cobrar comerciales	5	226	225
Inventarios		96	106
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>144</u>	<u>180</u>
Total activos corrientes		<u>547</u>	<u>734</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	7		
Terreno		836	836
Edificio e instalaciones		7,590	7,935
Maquinarias y equipos		397	450
Equipo electrónico		268	267
Vehículos		93	88
Muebles y enseres		346	359
Construcciones en proceso		<u>62</u>	
Total		9,592	9,935
Menos depreciación acumulada		<u>3,995</u>	<u>3,862</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>5,597</u>	<u>6,073</u>
ACTIVOS DE OPERACION		<u>144</u>	<u>152</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	8	<u>100</u>	<u>111</u>
OTROS ACTIVOS		<u>56</u>	<u>60</u>
TOTAL		<u>6,444</u>	<u>7,130</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

Notas 2005 2004

PASIVOS CORRIENTES:

Obligaciones financieras	9	185	436
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	14	240	220
Cuentas por pagar	10	240	186
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	11	244	279
Total pasivos corrientes		<u>909</u>	<u>1,121</u>

ANTICIPOS RECIBIDOS

12 336 200

PROVISION PARA JUBILACION

13 248 288

OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO

14 740 980

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	15	5,300	5,300
Reserva legal		9	9
Déficit acumulado		<u>(1,098)</u>	<u>(768)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>4,211</u>	<u>4,541</u>

TOTAL 6,444 7,130

APARTEC S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	2005	2004
INGRESOS:		
Habitaciones	1,566	1,491
Alimentos y bebidas	1,188	1,468
Otros	<u>527</u>	<u>175</u>
Total	<u>3,281</u>	<u>3,134</u>
COSTO DE VENTAS		
Habitaciones	441	429
Alimentos y bebidas	984	1,141
Otros	<u>46</u>	<u>50</u>
Total	<u>1,471</u>	<u>1,620</u>
MARGEN BRUTO	1,810	1,514
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:		
Gastos de administración	1,159	1,367
Gastos de ventas	218	251
Gastos de mantenimiento	455	444
Regalías de franquicia	<u>113</u>	<u>92</u>
Total	<u>1,945</u>	<u>2,154</u>
PERDIDA EN OPERACIONES	(135)	(640)
OTROS (GASTOS) INGRESOS:		
Intereses pagados	(144)	(180)
Otros (gastos) ingresos, neto	<u>(51)</u>	<u>52</u>
Total	<u>(195)</u>	<u>(128)</u>
PERDIDA NETA	(330)	(768)

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Déficit Acumulado	Total
Saldo 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)	(1,606)		
Pérdida del ejercicio					(768)	(768)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	5,300		9		(768)	4,541
Pérdida del ejercicio					(330)	(330)
Saldo al 31 de diciembre del 2005	5,300		9		(1,098)	4,211

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	2005	2004
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	3,405	3,454
Pagado a proveedores y trabajadores	(2,973)	(3,199)
Intereses pagados	(153)	(168)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>240</u>	<u>52</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>519</u>	<u>139</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo, neto de bajas	(167)	(60)
Precio de venta de propiedades y equipo	5	
Activos de operación	<u>(24)</u>	<u>(10)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(186)</u>	<u>(70)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones bancarias	(155)	(1,091)
Incremento (disminución) de obligaciones a largo plazo	(220)	1,200
Aportes de accionistas		59
Pago de obligaciones con accionistas	<u>(100)</u>	<u>(30)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(475)</u>	<u>138</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(142)	207
Comienzo del año	<u>223</u>	<u>16</u>
FIN DEL AÑO	<u>81</u>	<u>223</u>

(Continúa...)

APARTEC S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	2005	2004
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(330)	(768)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	394	469
Provisión para cuentas dudosas	11	2
Provisión para jubilación		8
Ganancia en venta de propiedades y equipo	(2)	
Pérdida en baja de propiedades y equipo	282	10
Pérdida en inversiones en compañías asociadas	11	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(12)	120
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	36	11
Inventarios	10	2
Cuentas por pagar	54	(64)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(31)	151
Provisión para jubilación	(40)	(2)
Anticipos recibidos	<u>136</u>	<u>200</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>519</u>	<u>132</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

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 Grand Hotel Mercure Alameda, 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 periodos 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 periodos de 5 años cada vez.

2. POLITICAS 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. 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:

Caja y sus Equivalentes - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

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 - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios e instalaciones, 10 para maquinarias y equipos y muebles y enseres, 5 para vehículos y 3 para equipo electrónico. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

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

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2005. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

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.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2002	9
2003	6
2004	2
2005	4

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2005	2004
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja	20	9
Bancos	31	204
Inversión para reposición de nuevos activos	30	10
Total	81	223

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2005	2004
	(en miles de U.S. dólares)	
Huéspedes y particulares	226	207
Canjes publicitarios		19
Otras	58	46
Provisión para cuentas dudosas	(58)	(47)
Total	226	225

6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	2005	2004
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	90	113
Seguros	22	26
Gastos pagados por anticipado	24	16
Otras cuentas por cobrar	8	25
Total	144	180

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	2005	2004
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	6,073	6,466
Adquisiciones	167	60
Ventas y/o retiros	(285)	(10)
Depreciación	(358)	(443)
Saldos netos al fin del año	5,597	6,073

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

Compañía	% de Tenencia		Valor Nominal		Saldo Contable	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
... (en miles de U.S. dólares) ...						
Hervaza S.A. (1)	10	10	100	100	100	100

(1) La Compañía no dispone de estados financieros de la Compañía Hervaza S.A., para determinar el correspondiente valor patrimonial proporcional.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2005	2004
(en miles de U.S. dólares)		
Obligaciones con instituciones financieras locales con una tasa de interés anual del 11% y con un plazo de hasta 120 días		150
Obligaciones con accionistas con una tasa de interés promedio anual del 8% (11% para el año 2004) y con un plazo de hasta 360 días (180 días para el año 2004)	170	270
Intereses por pagar	15	11
Sobregiros	—	5
Total	185	436

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2005	2004
(en miles de U.S. dólares)		
Proveedores de bienes	167	121
Proveedores de servicios	73	65
Total	240	186

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....	
	2005	2004
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios sociales	82	88
Impuestos por pagar	31	34
Provisión para reposición de nuevos activos	30	10
Porcentaje de servicio	26	24
Indemnizaciones por pagar	9	56
Otras cuentas por pagar	<u>66</u>	<u>67</u>
Total	244	279

12. ANTICIPOS RECIBIDOS

Corresponde al arriendo entregado anticipadamente por la Compañía International Casinos Entertainment S.A., por la instalación del Casino Montecarlo que se encuentra funcionando en el Grand Hotel Mercure Alameda desde finales del año 2005. 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 2005, la Compañía recibió por este concepto US\$336 mil.

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 2005, 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:

- Una reserva por obligaciones en curso para atender el pago de las pensiones de 13 trabajadores jubilados.
- Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 36 trabajadores que al 31 de diciembre del 2005 tenían 10 años o más de trabajo;

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de conmutación actuarial del 4%, una tasa de interés anual del 6.5% y una tasa de incremento futuro de los sueldos del 2.4%.

Los movimientos de la provisión para jubilación fueron como sigue:

	2005	2004
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	288	282
Provisión del año		8
Pagos	(40)	(2)
Saldos al fin del año	248	288

14. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2005 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 11.3%	980
Menos porción corriente	240
Total	740

Los vencimientos futuros de la obligación a largo plazo son en el año 2007.

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.

16. COMPROMISOS

Contrato de Operación - El 29 de abril de 2002, la Compañía celebró un contrato de operación hotelera con la Sociedad Anónima de Gestión Hotelera de Colombia - SOGECOL, para la operación y administración del Grand Hotel Mercure Alameda; y, un contrato de asistencia técnica y licencia de uso de la marca Mercure con la firma Accor de Francia. Los dos contratos con una vigencia de diez años. El 19 de agosto de 2005 las partes suscribieron un adendum al contrato de operación hotelera.

Los contratos establecen 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 cancelados a SOGECOL.
- Un porcentaje sobre el total de ingresos operativos, por asesoramiento técnico y por uso de marca, a ser cancelado a Accor.

En virtud del adendum, por concepto de honorario se convino una remuneración única y fija por la operación hotelera, asistencia técnica y licencia de uso de marca, que APARTEC pagará a SOGECOL y Accor, por cada período mensual, durante los siguientes 30 meses contados a partir de agosto de 2005.

17. CONTINGENTES

Durante los años 2004 y 2003, la Compañía liquidó parte de su personal, producto de esta situación 5 empleados presentaron juicios laborales en contra de la Compañía cuyo importe asciende aproximadamente a US\$85 mil. A criterio del abogado al 31 de diciembre del 2005 no se puede establecer los resultados de los mencionados juicios.

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (Febrero 28 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros, salvo la venta de la inversión que APARTEC mantenía en la compañía Inmobiliaria Hervaza en un precio superior al valor registrado en libros.