

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

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 2006 y 2005 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 2006 y 2005, 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 9, 2007
Registro No. 019



Rodolfo Jativa
Licencia No. 15238

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

APARTEC S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		39	51
Cuentas por cobrar comerciales	4	278	226
Inventarios		89	96
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	5	<u>164</u>	<u>174</u>
Total activos corrientes		<u>570</u>	<u>547</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
Terreno	6	836	836
Edificio e instalaciones		7,724	7,590
Maquinarias y equipos		378	397
Equipo electrónico		248	268
Vehículos		101	93
Muebles y enseres		340	346
Construcciones en proceso		<u>22</u>	<u>62</u>
Total		9,649	9,592
Menos depreciación acumulada		<u>4,289</u>	<u>3,995</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>5,360</u>	<u>5,597</u>
ACTIVOS DE OPERACION		<u>132</u>	<u>144</u>
INVERSIONES EN ACCIONES		—	<u>100</u>
OTROS ACTIVOS		<u>49</u>	<u>56</u>
TOTAL		<u>6,111</u>	<u>6,444</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras		68	185
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	11	740	240
Cuentas por pagar	7	294	240
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	8	<u>225</u>	<u>244</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,327</u>	<u>909</u>
ANTICIPOS RECIBIDOS	9	<u>287</u>	<u>336</u>
PROVISION PARA JUBILACION	10	<u>288</u>	<u>248</u>
OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO	11	<u>—</u>	<u>740</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	12	5,300	5,300
Reserva legal		9	9
Déficit acumulado		<u>(1,100)</u>	<u>(1,098)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>4,209</u>	<u>4,211</u>
TOTAL		<u>6,111</u>	<u>6,444</u>

APARTEC S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS:		
Habitaciones	1,718	1,566
Alimentos y bebidas	1,296	1,188
Otros	<u>745</u>	<u>596</u>
Total	<u>3,759</u>	<u>3,350</u>
COSTO DE VENTAS:		
Habitaciones	480	441
Alimentos y bebidas	995	984
Otros	<u>219</u>	<u>120</u>
Total	<u>1,694</u>	<u>1,545</u>
MARGEN BRUTO	<u>2,065</u>	<u>1,805</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:		
Gastos de administración	1,180	1,182
Gastos de ventas	201	218
Gastos de mantenimiento	479	455
Regalías de franquicia	<u>94</u>	<u>113</u>
Total	<u>1,954</u>	<u>1,968</u>
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACIONES	<u>111</u>	<u>(163)</u>
OTROS GASTOS:		
Intereses pagados	(98)	(144)
Otros gastos, neto	<u>(15)</u>	<u>(23)</u>
Total	<u>(113)</u>	<u>(167)</u>
PERDIDA NETA	<u>(2)</u>	<u>(330)</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 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	5,300	9	(768)	4,541
Pérdida del ejercicio	—	—	<u>(330)</u>	<u>(330)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	5,300	9	(1,098)	4,211
Pérdida del ejercicio	—	—	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>5,300</u>	<u>9</u>	<u>(1,100)</u>	<u>4,209</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	3,656	3,405
Pagado a proveedores y trabajadores	(3,130)	(3,003)
Intereses pagados	(104)	(153)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>(16)</u>	<u>240</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>406</u>	<u>489</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo, neto de bajas	(171)	(167)
Precio de venta de propiedades y equipo	17	5
Precio de venta de inversiones en acciones	115	—
Activos de operación	<u>(22)</u>	<u>(24)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(61)</u>	<u>(186)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones bancarias	(117)	(155)
Disminución de obligaciones a largo plazo	(240)	(220)
Pago de obligaciones con accionistas	—	<u>(100)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(357)</u>	<u>(475)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(12)	(172)
Comienzo del año	<u>51</u>	<u>223</u>
FIN DEL AÑO	<u>39</u>	<u>51</u>

(Continúa...)

APARTEC S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(2)	(330)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	429	394
Provisión para cuentas dudosas	2	11
Provisión para jubilación	45	
Pérdida (ganancia) en venta de propiedades y equipo	3	(2)
Pérdida en baja de propiedades y equipo		282
Pérdida en inversiones en compañías asociadas		11
Ganancia en venta de inversiones en acciones	(15)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(54)	(12)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	10	6
Inventarios	7	10
Cuentas por pagar	54	54
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(19)	(31)
Jubilación patronal	(5)	(40)
Anticipos recibidos	<u>(49)</u>	<u>136</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>406</u>	<u>489</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

1. OPERACIONES

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 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 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:

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.

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

Reclasificaciones - Para fines comparativos, ciertas cuentas de los estados financieros del año 2005 han sido reclasificadas de acuerdo a la presentación del año corriente.

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 2006. 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.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2003	6
2004	2
2005	3
2006	3

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Huéspedes y particulares	278	226
Otras	60	58
Provisión para cuentas dudosas	<u>(60)</u>	<u>(58)</u>
Total	<u>278</u>	<u>226</u>

5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	59	93
Inversión para reposición de nuevos activos	31	30
Seguros	25	22
Otras cuentas por cobrar	<u>49</u>	<u>29</u>
Total	<u>164</u>	<u>174</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	5,597	6,073
Adquisiciones	171	167
Ventas y/o retiros	(20)	(285)
Depreciación	<u>(388)</u>	<u>(358)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>5,360</u>	<u>5,597</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores de bienes	110	104
Proveedores de servicios	<u>184</u>	<u>136</u>
Total	<u>294</u>	<u>240</u>

8. 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>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios sociales	94	82
Impuestos por pagar	31	31
Provisión para reposición de nuevos activos	31	30
Porcentaje de servicio	28	26
Indemnizaciones por pagar		9
Otras cuentas por pagar	<u>41</u>	<u>66</u>
Total	<u>225</u>	<u>244</u>

9. ANTICIPOS RECIBIDOS

Corresponde al arriendo entregado anticipadamente por la Compañía Internacional 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.

10. 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 2006 y 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:

- a. Una reserva por obligaciones en curso para atender el pago de las pensiones de 15 trabajadores jubilados (13 trabajadores en el 2005).
- b. Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 40 trabajadores que al 31 de diciembre del 2006 tenían 10 años o más de trabajo (36 trabajadores en el 2005);

Para los cálculos, 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:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	248	288
Provisión del año	45	
Pagos	<u>(5)</u>	<u>(40)</u>
Saldos al fin del año	<u>288</u>	<u>248</u>

11. OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones por pagar a largo plazo es como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(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% anual	740	980
Menos porción corriente	<u>740</u>	<u>240</u>
Total	<u>—</u>	<u>740</u>

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

12. 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.

13. 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.

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.

El 19 de agosto de 2005, las partes suscribieron un adendum al contrato de operación hotelera. 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.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (febrero 9 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
