

**MOORE STEPHENS AUDITORES
CIA. LTDA.**

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17- 03- 1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Luis Orrantia y Justino Cornejo
Edif. Torres Atlas, Piso 9, Of. 2
PBX: +(593 4) 2394 785 / 2394 849
Guayaquil

Guayaquil, 23 de abril del 2008

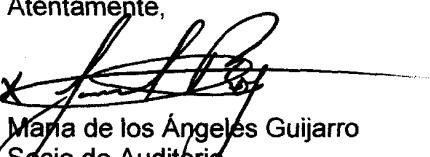
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente.-

De nuestra consideración:

De acuerdo a las disposiciones legales le hago llegar a ustedes, el informe de auditoria
LANDUNI S.A. expediente N° 72661, del periodo terminado al 31 de diciembre del
2007.

Sin otro en particular al que hacer referencia, le saludamos.

Atentamente,


María de los Ángeles Guijarro
Socio de Auditoria

MOORE ESTEPHENS AUDITORES CIA. LTDA.
RNAE: 322
RUC: 1791312481001

Adj: Lo indicado



LANDUNI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

**Años terminados al 31 de diciembre del 2007 y 2006
con Opinión de los Auditores Externos Independientes**



LANDUNI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

INDICE

Informe de los Auditores Externos Independientes

Estados Financieros Auditados

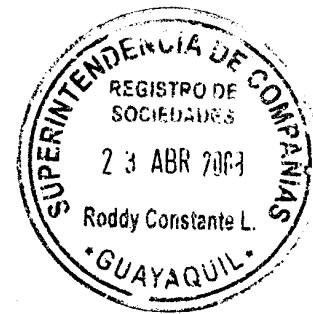
Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América.

NEC No. 17 Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".

MOORE STEPHENS AUDITORES
CIA. LTDA.

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17-03-1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Luis Orrantia y Justino Comejo
Edif. Torres Altas, Piso 9, Of. 2
PBX: +(593 4) 2394 785 / 2394 849
Guayaquil

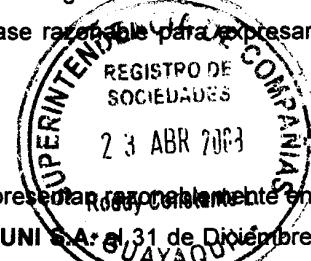
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
LANDUNI S.A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **LANDUNI S.A.** al 31 de diciembre de 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad de expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestras auditorías.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas 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, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **LANDUNI S.A.** al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.



MOORE STEPHENS AUDITORES
CIA. LTDA.

LANDUNI S.A. realizó la transferencia de su propiedad y equipo al **FIDEICOMISO LANDUNI**, por lo que a la fecha de emisión de este informe la Compañía no está realizando operaciones, lo que hace pensar que no habrá continuidad en la operación afectando el principio de empresa en marcha.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **LANDUNI S.A.**, al 31 de diciembre del 2007, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

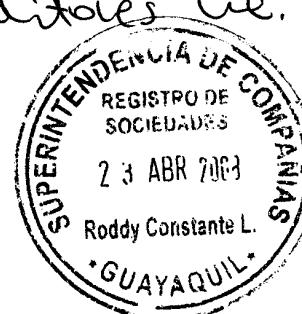
Febrero, 8 del 2008

Guayaquil, Ecuador

MG
María de los Angeles Guijarro
CPA No. 22.120

Moore Stephens Auditores Cia. Ltda.

RNAE No.322



LANDUNI S.A.
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

<u>ACTIVO</u>	Nota	2007	2006
ACTIVO CORRIENTE			
Caja - bancos		41,723	81,682
Cuentas por cobrar	4	744,653	763,872
Total activo corriente		786,376	845,554
PROPIEDADES Y EQUIPOS - neto	5		14,594,694
OTROS ACTIVOS			
Inversiones permanentes	6	14,023,616	157,207
TOTAL ACTIVO		14,809,992	15,597,455
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar			
Proveedores		13,447	20,130
Anticipos recibidos			1,091
Obligaciones fiscales por pagar		35,322	46,670
Otras cuentas por pagar		32,892	39,689
Total pasivo corriente		81,661	107,580
PRESTAMOS LARGO PLAZO	7	171,744	342,036
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		14,556,587	15,147,839
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		14,809,992	15,597,455

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LANDUNI S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS DESDE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS			
Ingresos por arrendamiento	10	400,108	600,918
GASTOS OPERACIONALES			
Administración		(153,498)	(149,106)
Total gastos operacionales		<u>(153,498)</u>	<u>(149,106)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		246,611	451,812
GASTOS NO OPERACIONALES			
Depreciaciones		(189,135)	(537,886)
Financieros		(219)	(218)
Otros		(648,509)	(55,669)
Total gastos no operacionales		<u>(837,863)</u>	<u>(593,772)</u>
PERDIDA NETA		<u>(591,252)</u>	<u>(141,960)</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LANDUNI S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Pérdida neta	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2005	17,657,950	198,420	398,607	(2,263,739)	(701,438)	15,289,799
Transferencia a resultados acumulados				(701,438)	701,438	-
Pérdida neta					(141,960)	(141,960)
Saldos al 31 de diciembre del 2006	17,657,950	198,420	398,607	(2,965,177)	(141,960)	15,147,839
Transferencia a resultados acumulados				(141,960)	141,960	
Pérdida neta					(591,252)	(591,252)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	17,657,950	198,420	398,607	(3,107,137)	(591,252)	14,556,587

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LANDUNI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS DESDE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo provisto por clientes	228,725	402,102
Efectivo utilizado en proveedores	(6,683)	(9,276)
Efectivo (Utilizado en) provisto por otros	(152,643)	(162,417)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>69,400</u>	<u>230,409</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Efectivo utilizado en propiedades y equipo	(109,358)	(267,489)
Efectivo provisto por venta de equipo	44,277	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(109,358)</u>	<u>(223,212)</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETA DE EFECTIVO	(39,959)	7,197
EFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	81,682	74,485
EFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	<u>41,723</u>	<u>81,682</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LANDUNI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACION ENTRE PERDIDA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS DESDE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2007	2006
Pérdida neta	(591,252)	(141,960)
Partidas de conciliación entre la pérdida y los flujos provistos por actividades de operación		
Depreciaciones	189,135	535,643
Amortizaciones	3,206	
(Utilidad) pérdida en venta de activos fijos	(14,523)	
Pérdida en valuación de aportes fiduciarios	648,509	25,398
Baja de activos fijos	1,516	
Utilidad Conciliada	246,392	409,280
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	(170,292)	(198,385)
Disminución de anticipos entregados a proveedores	560	
Disminución (aumento) de anticipos impuestos y contribuciones	11,756	(12,390)
Disminución (Aumento) de otras cuentas por cobrar	7,464	(989)
Disminución de proveedores locales	(6,683)	(9,836)
Disminución de anticipos recibidos	(1,091)	(432)
(Disminución) aumento de obligaciones fiscales por pagar	(11,348)	44,778
Disminución de otras cuentas por pagar	(6,798)	(2,177)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	69,400	230,409

Las notas son parte integrante de los estados financieros

LANDUNI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

LANDUNI S. A.- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador mediante escritura pública el 15 de abril de 1997 e inscrita en el registro mercantil el 6 de mayo de 1997, tiene una duración de cincuenta años y su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil. El capital social de la Compañía asciende a US\$ 17.657.950 y está constituido por 17.657.950 acciones de US\$ 1 cada una.

2. OPERACIONES

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la industria hotelera y a la explotación y desarrollo de la actividad turística nacional e internacional así como fomentar el manejo del turismo sobre recepción o salida de turistas al exterior o viceversa, en planes o programas de turismo, a la fecha de emisión de este informe no presentan proyectos para el desarrollo de la operación hotelera

La Compañía LANDUNI S.A. con fecha 20 de marzo de 1998 contrató a Promotora Internacional de Hoteles Londoño S.C.A. PROINTEL S.C.A., Compañía domiciliada en Colombia que tiene la licencia FOUR POINTS BY SHERATON, para que lleve a cabo la operación hotelera, posteriormente, con fecha 30 de agosto del 2000 Promotora Internacional de Hoteles Londoño S.C.A. PROINTEL S.C.A. suscribió un contrato de cesión de derechos y obligaciones sobre la operación hotelera a favor de la Compañía Hoteles de la Sierra, Sierra Hoteles S.A.

Con fecha 30 de abril del 2004, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado FIDEICOMISO LANDUNI, cuyo objeto principal es de llevar a cabo la operación hotelera del HOTEL FOUR POINTS BY SHERATON en la ciudad de Guayaquil, siendo la compañía LANDUNI S.A. el constituyente.

Con fecha 4 de abril del 2007, se reforma el contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado FIDEICOMISO LANDUNI y; se cede a favor de FIDEICOMISO LANDUNI los derechos y obligaciones que LANDUNI S.A. tiene sobre el contrato de operación hotelera celebrado entre LANDUNI S.A. y la compañía Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A., y transfiere su propiedad y equipo a título de fideicomiso mercantil para que el Fideicomiso Landuni pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato.

3. POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

LANDUNI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a. Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, resolvió disponer que tanto las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" como las Normas Internacionales de Aseguramiento "NIAA" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, normas que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2009.

b. Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

d. Período de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de operación y para una adecuada toma de decisiones.

e. Propiedad y Equipo

El saldo de propiedades y equipos están contabilizados al costo de adquisición en dólares más aquellos costos directamente atribuibles para poner el activo en condición de operación y uso, los adquiridos a partir de marzo del 2000 están registrados el valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17.

Las ganancias y pérdidas por retiro o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

LANDUNI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

f. Depreciación

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se carga a los resultados del período aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

Construcciones y edificaciones	2%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres, equipo de oficina	10%
Equipo de hoteles y restaurante	10%
Equipos de radio y comunicación	10%
Equipos de computación adquiridos antes del 2002	20%
Equipos de computación adquiridos a partir del 2002	33%
Vehículos	20%

g. Inversión

La inversión corresponde a derechos fiduciarios adquiridos en calidad de constituyente en el Fideicomiso Landuni conformados por: valores aportados en propiedad y equipo ajustados por el efecto de la depreciación por la obligación contractual de restitución de dominio al constituyente y por valores aportados en efectivo registrados al costo histórico y disminuidos por la restitución de remanentes de efectivo.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, independientemente de su cobro.

i. Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que la Compañía debe reconocer en los resultados del período el 25% de impuesto a la renta calculado sobre la utilidad gravable.

LANDUNI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

Detalle	2006	2007
Anticipos entregados a proveedores (1)	495.400	495.400
Anticipos impuestos y contribuciones	191.661	179.905
Otras cuentas por cobrar	82.405	74.941
Provisión cuentas incobrables	<u>(5.594)</u>	<u>(5.594)</u>
	<u>763.872</u>	<u>744.653</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 el saldo incluye US\$ 492,900 entregados como anticipo para la adquisición de parqueos a la compañía Dubell S.A.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS - NETO

El movimiento en el año 2007 es como sigue:

	SALDO INICIAL	ADICIONES	APORTE FIDUCIARIO (1)
<u>No depreciable</u>			
Terrenos	3.077.992		(3.077.992)
<u>Depreciable</u>			
Construcciones y edificaciones	10.548.717		(10.548.717)
Maquinaria y equipo	1.835.994	109.135	(1.945.129)
Equipo de oficina	780.114		(780.114)
Equipo de computación y comunicación	253.559	223	(253.783)
Equipo de hotel y restaurante	313.476		(313.476)
Vehículos	53.300		(53.300)
	16.863.153	109.358	(16.972.511)
Menos			
<u>Depreciación</u>			
Construcciones y edificaciones	(477.005)	(105.488)	582.493
Maquinaria y equipo	(1.058.085)	(46.607)	1.104.692
Equipo de oficina	(423.803)	(19.503)	443.306
Equipo de computación y comunicación	(199.914)	(7.036)	206.949
Equipo de hotel y restaurante	(75.285)	(7.837)	83.122
Vehículos	(34.366)	(2.665)	37.031
	(2.268.459)	(189.135)	2.457.592
Suman...			
	14.594.694	(79.777)	(14.514.919)

(1) Con fecha 4 de abril del 2007, se reforma al contrato de FIDEICOMISO LANDUNI y se efectúa la transferencia de bienes muebles e inmuebles a título de aporte fiduciario que hace la COMPAÑIA LANDUNI S.A. a favor del FIDEICOMISO LANDUNI por un valor de USD 14.514.919 y fechado en el registro de la propiedad el 6 de julio del 2007.

Sigue.....

El movimiento en el año 2006 es como sigue:

	SALDO INICIAL	ADICIONES	AJUSTES	VENTAS	SALDO FINAL
<u>No depreciable</u>					
Terrenos	3.077.992				3.077.992
<u>Depreciable</u>					
Construcciones y edificaciones	10.548.717				10.548.717
Maquinaria y equipo	1.733.007	108.591	(1.999)	(3.605)	1.835.994
Equipo de oficina	738.465	110.448		(68.799)	780.114
Equipo de computación y comunicación	210.509	43.050			253.559
Equipo de hotel y restaurante	308.076	5.400			313.476
Vehículos	53.300				53.300
	16.670.067	267.488	(1.999)	(72.404)	16.863.153
Menos					
<u>Depreciación</u>					
Construcciones y edificaciones	(266.031)	(210.974)			(477.005)
Maquinaria y equipo	(880.553)	(178.239)	483	224	(1.058.085)
Equipo de oficina	(392.527)	(73.703)		42.426	(423.803)
Equipo de computación y comunicación	(168.790)	(31.124)			(199.914)
Equipo de hotel y restaurante	(44.343)	(30.943)			(75.285)
Vehículos	(23.706)	(10.660)			(34.366)
	(1.775.949)	(535.643)	483	42.650	(2.268.459)
Suman...	14.894.118	(268.154)	(1.516)	(29.753)	14.594.694

6. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 las inversiones permanentes corresponden a derechos fiduciarios en el "FIDEICOMISO LANDUNI" cuyos beneficiarios son los accionistas de la compañía LANDUNI S.A., el movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

Detalle	2007	2006
Saldo inicial	157.207	675.505
Incremento aporte fiduciario	14.514.919	
Devolución de retenciones	(14.589)	(25.398)
Disminución de aporte fiduciario	(633.919)	(492.900)
Saldo final	<u>14.023.616</u>	<u>157.207</u>

7. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2007 Y 2006 las obligaciones a largo plazo se resumen como sigue:

Detalle	2007	2006
Latin gaming S.A.	94.077	266.383
Fideicomiso Landuni	77.667	75.653
	<u>171.744</u>	<u>342.036</u>

8. RESERVA DE CAPITAL

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reservas por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables en sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

LANDUNI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

10. INGRESOS POR SERVICIOS

Con fecha 15 de mayo del 2006 se suscribe el contrato de arrendamiento de bien inmueble y bienes muebles de las instalaciones donde funciona el hotel Four Points by Sheraton entre la Compañía LANDUNI S.A. y el fideicomiso mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO LANDUNI. El plazo de duración del contrato es de dos años contados a partir de la fecha de suscripción.

11. IMPUESTO A LA RENTA

a. Pérdidas Fiscales Amortizables

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas para propósitos tributarios pueden compensarse con las utilidades que se obtengan en los cinco períodos impositivos subsiguientes, sin que exceda en cada ejercicio del 25% de la utilidad sujeta a impuesto a la renta.

b. Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2004 al 2007.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de preparación de nuestro informe 8 de febrero del 2007 no se ha producido eventos que a opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.