

SUBICBAY S. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**



AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
SUBICBAY S. A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **SUBICBAY S. A.** al 31 de diciembre de 2002 y 2003, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **SUBICBAY S. A.** al 31 de diciembre de 2002 y 2003, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador
4. Conforme requerimientos de la Resolución No. 1071 publicada en registro oficial No. 740 del 8 de enero de 2003 y Circular 9170104DGEC-001 de diciembre 31 de 2003, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

Audicorp C. Ltda.

**AUDICORP C. LTDA.
SC - RNAE 2 401**

Manuel Alvarez Bernita

**Manuel Alvarez Bernita
Socio
Registro Ing. Com. No. 0.2655**

Guayaquil, marzo 24 de 2004

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 - B, Guayaquil
Teléfonos: 097 - 942956; 097 - 476049; 099 - 422461;
Casilla: 09016301; Email: audicorp_cltda@hotmail.com

SUBICBAY S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003**

<u>ACTIVO</u>	Notas	(us dólares)	
		2002	2003
Corriente:			
Caja y bancos	2	23.449,59	198.729,98
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	3	109.653,12	118.804,93
Impuestos anticipados	4	<u>2.059,17</u>	<u>6.622,44</u>
Total activo corriente		135.161,88	324.157,35
Activos fijos, netos	5	1.483.956,26	1.398.035,30
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	6	2.951.951,20	2.298.761,51
Inversiones permanentes	7		7.500,00
Cargos diferidos	8	479.984,80	816.530,03
TOTAL ACTIVO		<u>5.051.054,14</u>	<u>4.844.984,19</u>
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO			
Corriente:			
Cuentas por pagar	9	159.878,51	169.558,53
Porción corriente de obligación a largo plazo	10	<u>276.905,57</u>	<u>180.119,24</u>
Total pasivo corriente		436.784,08	349.677,77
Obligación a largo plazo	10	2.998.768,37	2.890.378,18
Otros		15,83	
TOTAL PASIVO		<u>3.435.568,28</u>	<u>3.240.055,95</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	11	2.400,00	2.400,00
Capital adicional		1.331.306,46	1.331.306,46
Aporte para futuro aumento de capital		281.258,08	281.258,08
Resultados acumulados			- 11.435,31
Utilidad del ejercicio		521,32	1.399,01
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1.615.485,86</u>	<u>1.604.928,24</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>5.051.054,14</u>	<u>4.844.984,19</u>
Ver notas a los estados financieros			

SUBICBAY S. A.**ESTADO DE RESULTADOS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

	Notas	(US dólares)	
		2002	2003
Ingresos por arriendo		120.000,00	120.000,00
Total ingresos		120.000,00	120.000,00
(-) Gastos operacionales			
Administración	12	119.478,68	133.199,43
Financieros		22.087,68	5.233,52
Utilidad operacional		- 21.566,36	- 18.432,95
(+) Otros ingresos		22.087,68	19.831,96
Utilidad liquida		521,32	1.399,01

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003**

	Capital social	Capital adicional	Aportes para futuro aumento de capital	Resultados Acumul. Del ejercicio	Total
	US dólares				
Saldos a dic. 31, 2001	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08		1.614.964,54
Utilidad del ejercicio				521,32	521,32
Saldos a dic. 31, 2002	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	-	1.615.485,86
Transferencia				521,32	-
Ajustes y/o reclasific				-11.956,63	-11.956,63
Utilidad del periodo				1.399,01	1.399,01
Saldos a dic. 31, 2003	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	-11.435,31	1.604.928,24

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	(US dólares)	
	2002	2003
Efectivo recibido de clientes	84.394,52	73.959,24
Otros ingresos	22.087,68	19.831,96
(-) Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y otros	8.413,75	49.352,95
Efectivo provisto en actividades de operación	<u>98.068,45</u>	<u>44.438,25</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACT. DE FINANCIAMIENTO

Efectivo recibido de accionista y Compañía relacionada	1.049.444,23	872.463,18
(-) Prestamos otorgados a Compañías relacionadas	121.523,61	35.144,70
(-) Pagos de obligaciones	1.042.582,22	706.476,34
Efectivo utilizado / provisto en actividades de financiamiento	<u>- 114.661,60</u>	<u>130.842,14</u>
Variación de efectivo del año	- 16.593,15	175.280,39
Saldo al inicio de año	40.042,74	23.449,59
Saldo al final del año	<u>23.449,59</u>	<u>198.729,98</u>

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD
NETA CON EFECTIVO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003**

	(US dólares)	
	2.002	2.003
Utilidad neta	521,32	1.399,01
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	85.921,01	85.920,96
(+) Amortización	25.682,46	25.542,84
Subtotal	<u>112.124,79</u>	<u>112.862,81</u>
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	-	9.151,81
Incremento en impuestos anticipados	- 2.040,00	- 4.563,27
Disminución / incremento en otros activos	139,66	- 77.314,48
Disminución / incremento en ctas por pagar	- 12.156,00	22.605,00
Subtotal	<u>- 14.056,34</u>	<u>- 68.424,56</u>
Efectivo provisto en actividades de operación	<u>98.068,45</u>	<u>44.438,25</u>

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

SUBICBAY S. A.- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante Resolución No. 85-2-1-1-01875 emitida por la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 3 de septiembre de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de septiembre del mismo año. Su actividad principal según los estatutos es la actividad mercantil como comisionista intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Activos fijos netos.- Están contabilizados al costo reexpresado en años anteriores, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos. Edificio se deprecia al 5% anual.

Capital adicional.- Registra saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo de 2000.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
1999	61%
2000	91%
2001	22 %
2002	9,80%
2003	5,60%

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003****2. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2002	2003
Caja	2,69	
Bancos	23.446,90	198.729,98
Total	23.449,59	198.729,98

Al 31 de diciembre de 2002 Y 2003, constituyen fondos disponibles principalmente en cuenta corriente en Banco de Guayaquil S. A. y no mantienen restricciones.

3. CUENTA POR COBRAR - COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2002	2003
Corporación Boulevard S. A.	14.052,41	58.288,26
Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A.	95.600,71	59.613,24
Otros		903,43
Total	109.653,12	118.804,93

Las cuentas por cobrar no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	(US dólares)	
	2002	2003
Retención de impuesto a la renta	1.219,17	5.782,44
Retención de IVA	840,00	840,00
	2.059,17	6.622,44

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003****5. ACTIVOS FIJOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2001	Adiciones y/o gasto	Ajuste y/o reclasificac.	Saldos a dic. 31, 2002	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2003
.....(us dólares).....						
Edificios	1.550.594,00		167.828,27	1.718.422,27		1.718.422,27
Construc. en curso	167.828,27		- 167.828,27			
Subtotal	1.718.422,27			1.718.422,27		1.718.422,27
(-) Deprec. Acumul.	148.545,00	85.921,01		234.466,01	85.920,96	320.386,97
Total	1.569.877,27	- 85.921,01		1.483.956,26	-85.920,96	1.398.035,30

Edificio está otorgado en garantía a favor de Banco de Guayaquil S. A. por obligación mencionada en nota 9.

6. CUENTAS POR COBRAR - COMPAÑÍAS RELACIONAS (L/P)

Al 31 de diciembre de, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2002	2003
Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A.	215.001,20	112.295,56
Barrow Enterprises	2.736.950,00	2.186.465,95
Total	2.951.951,20	2.298.761,51

Las cuentas por cobrar no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

7. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de 2003 constituye inversión en 7.500 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una en el capital social de la Compañía Casino Boulevard Casibar S. A.

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003**8. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2002 y 2003 incluye principalmente US\$ 428.112,83 y US\$ 777.632,26 netos de intereses por obligación bancaria (nota 9) respectivamente y US\$ 32.941,92 y US\$ 27.818,78 netos por depreciación de años anteriores

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2002	2003
Compañías relacionadas		
Barrow S.A.	77,79	177,35
Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A.	1.926,72	
Locompa S. A.	156.674,00	156.674,00
Barrow Enterprises		7.500,00
Impuesto al Valor Agregado	1.200,00	1.200,00
Ing. José Carrión		4.007,18
Total	159.878,51	169.558,53

Compañías relacionadas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

10. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO Y PORCIÓN CORRIENTE

Al 31 de diciembre, esta constituida como sigue:

	(US dólares)	
	2002	2003
Banco de Guayaquil S.A.:	3.196.796,11	2.998.768,37
Vencimiento en sept.10 de 2011; devenga interés del 11,50% anual reajutable cada 180 días durante el primer año y posteriormente la tasa será calculada en base al 90% de la activa referencial publicada por el Banco Central del Ecuador a la fecha de inicio del periodo de ajuste. Garantía hipotecaria sobre edificio de la Compañía. Hasta abril de 2004, la tasa de interés está fijada en 9,18% anual.		
Intereses acumulados	78.877,83	66.122,82
Subtotal	3.275.673,94	3.064.891,19
(-) Porción corriente	276.905,57	174.513,01
Total	2.998.768,37	2.890.378,18

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003****11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2002 y 2003, está constituido por 2.400 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una, siendo su único accionista la Compañía panameña Barrow Enterprises

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Durante el ejercicio económico correspondiente, se presentaron como sigue:

	(US dólares)	
	2002	2003
Depreciación	85.921,01	85.920,96
Amortización	25.682,46	25.542,84
Expensas	2.273,18	3.497,20
Impuesto predial	1.349,49	1.983,48
Cuotas y contribuciones	1.197,10	1.300,00
Alicuota condominio		5.889,97
Gastos legales		2.706,00
Otros	3.055,44	6.358,98
Total	119.478,68	133.199,43

13. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta el 24 de marzo de 2004, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Además de los ingresos por arriendo que son facturados a Corporación Boulevard S. A., los saldos y transacciones realizadas por la Compañía con partes relacionadas durante los años 2002 y 2003, están reveladas en las notas 3, 6 y 9

15. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R. O. 565 de abril 26 de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones.

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003**

**15. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS.- (continuación)**

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2003 fecha de corte de los estados financieros y marzo 24 de 2004 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía se constituye en deudor solidario de obligación que Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S. A. mantiene con Banco de Guayaquil por US\$ 3.709.381,36

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía ha dado cumplimiento a las medidas correctivas de control interno establecida por auditores externos el año anterior.
