

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del
HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.:

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión con salvedades:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, debido a la importancia de los asuntos descritos en los párrafos del 2 al 3 del ejercicio 2016 y párrafo 4 del ejercicio 2015, de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades" de este informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, la situación financiera del **HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.**, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados, y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión con salvedades:

2. Al 31 de diciembre de 2016, el Hotel registro bajas por US\$. 1,262,928, en la cuenta de derecho fiduciario y correspondiente al terremoto ocurrido en abril de 2016, nota 9. Adicionalmente se registra en esta cuenta, efecto de revalorización por US\$. 1,970,507, obtenido de un informe de avalúo realizado en el año 2014 y proporcionado por la Fiduciaria, estableciéndose un saldo final de US\$. 10,342,178. En razón de lo comentado, las cuentas de derecho fiduciario y el patrimonio neto de los accionistas se encuentra incrementado en US\$. 1,262,928.
3. Al 31 de diciembre de 2016, el Hotel recibió como indemnización por lucro cesante neto el valor de US\$. 2,180,000, de los cuales mantiene registrado como parte de sus pasivos a largo plazo US\$. 351,494, registrándose contra otros ingresos en el año 2016, US\$. 1,828,506. De acuerdo con la póliza de lucro cesante, los ingresos lineales que debieron haberse contabilizado ascendían a US\$. 1,544,167 y correspondiente a los meses desde mayo a diciembre de 2016. En razón de lo comentado, los otros ingresos se encuentran aumentados y los pasivos a largo plazo se encuentran disminuidos.
4. Al 31 de diciembre de 2015, el Hotel registró como parte de otros ingresos US\$. 738,289, originados por saldos en cuenta de pasivo que mantenía, con un proveedor y cuya acción de cobro fue extinguida definitivamente por parte del acreedor. Adicionalmente, el Hotel mantiene contabilizado como parte de sus pasivos a largo plazo, vencimientos corrientes que se cancelarán a partir de 2016 y que comprenden saldos de obligaciones bancarias y saldos de emisión de obligaciones por US\$. 580,063 y US\$. 1,322,286, respectivamente, notas 15 y 16, sin embargo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, dichas transacciones, no son recurrentes.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.

Página 2

Fundamentos de la opinión con salvedades: (Continuación)

5. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Énfasis:

6. Al 31 de diciembre de 2016, el Hotel mantiene dos proyectos nuevos hoteleros: Hilton Garden Inn que funcionará en el edificio matriz (ex - Hampton Inn) y el Hampton By Hilton que desarrollará sus operaciones donde funcionó el antiguo Hotel Atahualpa y consistentes en 95 y 132 habitaciones respectivamente, mismas que tendrán una tecnología moderna e inteligente. Para el efecto se han suscrito contratos de franquicia hotelera con Hilton Worldwide, lo que ha originado obtener una pre - aprobación de préstamo a largo plazo con OPIC (Overseas Private Investment Corporation), una institución gubernamental de los Estados Unidos y destinada al fomento de inversiones americanas fuera de dicho País.

La Administración del Hotel nos ha informado que ha cumplido con el pago del anticipo de honorarios (retainer fee), cumpliendo así la primera etapa del trámite de aprobación del crédito que se estima deba concluir durante el cuarto trimestre del año 2017 y cuyo monto ascendería aproximadamente a US\$. 20,000,000, basado en un estudio de factibilidad que contempla el nivel de liquidez y solvencia que permitiría cumplir con el servicio de este préstamo y asegurar su rentabilidad. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 21 de 2017), la Administración del Hotel nos ha informado que ha cumplido con los requisitos establecidos como requerimiento para los dos nuevos proyectos hoteleros.

Cuestiones claves de la auditoría:

7. Excepto por los asuntos descritos en los párrafos del 2 al 3, correspondientes al año 2016, de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades", hemos determinado que no existen otros asuntos claves de auditoría que deban ser comunicados en este informe.

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:

8. La Administración del Hotel es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Hotel para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Hotel o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración del Hotel es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Hotel.

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.

Página 3

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: **(Continuación)**

informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Hotel.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Hotel para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que el Hotel deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración del Hotel en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Hotel una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.

Página 4

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: **(Continuación)**

- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Hotel, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

10. El informe con los contenidos de los Art. 6 y Art. 13 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros del **HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

MOORES ROWLAND ECUADOR CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Marzo 21 de 2017
Guayaquil - Ecuador

CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2016	2015
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	1,719,199	229,293
4	Activos financieros, neto	92,959	211,456
5	Existencias	95,664	87,283
6	Activos por impuestos corrientes	157,131	279,443
7	Servicios y otros pagos anticipados	84,759	145,984
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2,149,712	953,459
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Activos fijos, neto	4,871,755	4,718,597
9	Derecho fiduciario	10,342,178	9,634,599
10	Otros activos no corrientes	1,473,855	1,353,272
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	16,687,788	15,706,468
	TOTAL ACTIVOS	18,837,500	16,659,927
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
11	Obligaciones bancarias y vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo	706,544	0
16	Vencimiento corriente de emisión de obligaciones	957,686	0
12	Pasivos financieros	505,370	826,285
13	Pasivo por impuestos corrientes	111,746	275,021
14	Otras obligaciones corrientes	53,175	159,846
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2,334,521	1,261,152
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
15	Obligación bancaria a largo plazo	671,498	1,590,188
16	Emisión de obligaciones	2,736,599	3,694,285
17	Pasivos financieros	427,321	0
18	Cuentas por pagar a largo plazo	1,288,241	1,151,409
19	Jubilación patronal y desahucio	123,600	159,998
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	5,247,259	6,595,880
	TOTAL PASIVOS	7,581,780	7,857,032
	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:		
20	Capital social	1,775,705	1,200,000
20	Aportes para futuro aumento de capital	575,705	696,000
2	Reserva legal	9,194	9,194
2	Superávit por valuación	8,955,989	6,965,482
	Déficit acumulado	(60,873)	(87,781)
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	11,255,720	8,802,895
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	18,837,500	16,659,927

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
(Expresados en Dólares)

<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
21 INGRESOS POR SERVICIOS	1,167,742	3,146,352
21 (-) COSTO POR SERVICIOS	(1,084,948)	(1,939,353)
UTILIDAD BRUTA	<u>82,794</u>	<u>1,206,999</u>
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
(-) Gastos de administración	(1,956,554)	(1,622,427)
(-) Gastos de ventas	(32,066)	(81,470)
TOTAL	<u>(1,988,620)</u>	<u>(1,703,897)</u>
PERDIDA OPERACIONAL	<u>(1,905,826)</u>	<u>(496,898)</u>
<u>OTROS INGRESOS (EGRESOS):</u>		
22 (+) Otros ingresos	3,636,719	1,048,596
(-) Gastos financieros	(467,965)	(531,166)
24 (+) Otros gastos	(1,262,928)	0
TOTAL	<u>1,905,826</u>	<u>517,430</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	0	20,532
23 MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(0)	(3,080)
23 MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	(103,779)	(105,233)
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(103,779)</u>	<u>(87,781)</u>
25 PERDIDA POR ACCION	<u>(0.0117)</u>	<u>(0.0029)</u>

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Superávit por valuación</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,200,000	696,000	9,194	6,985,482	(586,232)	8,304,444
Pérdida del ejercicio	0	0	0	0	(87,781)	(87,781)
Transferencias de cuentas por pagar a largo plazo	0	586,659	0	0	0	586,659
Compensación de pérdidas acumuladas (nota 18)	0	(586,659)	0	0	586,659	0
Otros	0	0	0	0	(427)	(427)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,200,000	696,000	9,194	6,985,482	(87,781)	8,802,895
Pérdida del ejercicio	0	0	0	0	(103,779)	(103,779)
Aumento de capital, nota 20	575,705	0	0	0	0	575,705
Reclasificación	0	(696,000)	0	0	0	(696,000)
Aporte por compensación, nota 20	0	575,705	0	0	0	575,705
Compensación de pérdidas, nota 18	0	0	0	0	87,697	87,697
Registro de avalúo, nota 9	0	0	0	1,970,507	0	1,970,507
Ajustes	0	0	0	0	42,990	42,990
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>1,775,705</u>	<u>575,705</u>	<u>9,194</u>	<u>8,955,989</u>	<u>(60,873)</u>	<u>11,255,720</u>

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
(Expresados en Dólares)

	2016	2015
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	1,243,047	3,180,727
Efectivo pagado a proveedores	(1,817,633)	(1,827,344)
Otros ingresos, netos	2,373,791	310,307
Intereses pagados	(467,965)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1,331,240</u>	<u>1,663,690</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisiciones de activos fijos, neto	(309,127)	(1,675,640)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	(309,127)	(1,675,640)
<u>FLUJO DE EFECTIVOS POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones bancarias, neto de préstamos y pagos	(212,146)	(701,959)
Emisión de obligaciones, neto de importes recibidos y pagados	0	(574,035)
Cuentas por pagar a largo plazo	<u>679,939</u>	<u>1,308,579</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>467,793</u>	<u>32,585</u>
Aumento neto del efectivo	1,489,906	20,635
Efectivo al inicio del año	<u>229,293</u>	<u>208,658</u>
Efectivo al final del año	<u>1,719,199</u>	<u>229,293</u>

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015
(Expresados en Dólares)

	2016	2015
PERDIDA DEL EJERCICIO	(103,779)	(87,781)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO		
CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Bajas de Derecho fiduciario y de activos fijos	1,287,106	0
Depreciación de activos fijos	118,434	77,173
Jubilación patronal y desahucio	93,687	36,465
Ajustes jubilación patronal y desahucio	0	(28,154)
Participación de trabajadores en las utilidades	0	3,080
Impuesto a la renta del Hotel	103,779	105,233
Registro de otros ingresos	0	738,289
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	118,983	332,661
Existencias	(8,381)	14,066
Activos por impuestos corrientes	122,312	95,789
Servicios y otros pagos anticipados	61,225	27,000
Otros activos no corrientes	(120,582)	(40,084)
Derecho fiduciario	0	(1,001)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(265,054)	336,320
Pasivos por impuestos corrientes	(267,054)	(43,510)
Otras obligaciones corrientes	(106,672)	98,144
Pasivos financieros a largo plazo	427,321	0
Jubilación patronal	(130,085)	0
Total ajustes	1,435,019	1,751,471
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES		
DE OPERACION	1,331,240	1,663,690

Ver notas a los estados financieros