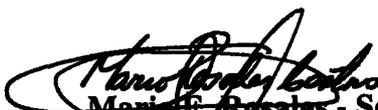


Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

- 1 Hemos auditado los balances generales adjuntos de Hotel Boulevard (El Boulevard) S A al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Hotel. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestras auditorías.
- 2 Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.
- 3 En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hotel Boulevard (El Boulevard) S A al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
- 4 Como está indicado en los estados financieros adjuntos, al 31 de Diciembre del 2003 el Hotel mantiene un déficit acumulado de US\$1 7 millones (US\$1 1 millones en el 2002) equivalente al 143% (92% en el 2002) del capital pagado, lo que de acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador representa una causal de disolución, a menos que el accionista decida absorber el déficit o aumentar el capital. Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, el accionista ha entregado aportes por US\$4 1 millones para aumentar el capital. Adicionalmente, los activos corrientes son menores a los pasivos corrientes en US\$572,000 (US\$569,000 en el 2002). La Administración del Hotel considera que las situaciones sobre el déficit acumulado y capital de trabajo, serán superadas mediante la capitalización de los aportes del accionista y el incremento de los ingresos operacionales por habitación del 2004.

Romero & Asociados
SC - RNAE No. 056


Mario E. Rosales - Socio
RNC No. 13580


Ricardo B. León - Gerente
RNC No. 10560

Junín 114 y Malecón
Edif. Torres del Río, Piso 6
P.O. Box 09 01 9094
Guayaquil, Ecuador
T (593 4) 256 0655
F (593 4) 256 2192
W www.romeroasociados.com

28 de Abril del 2004

Hotel Boulevard (El Boulevard) S A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2003	2002
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Activos		
Activos corrientes		
Caja y bancos	33	59
Cuentas por cobrar <i>(Notas 3 y 12)</i>	15	17
Inventarios <i>(Nota 4)</i>	29	34
Gastos anticipados, seguros	14	5
Total activos corrientes	91	115
Propiedades y equipos <i>(Notas 5, 12 y 13)</i>		
Edificios e instalaciones	8,285	8,245
Equipos	1,153	1,165
Muebles y enseres	628	625
Equipos de computación	137	137
Vehículo	21	21
En proceso y tránsito	78	55
Total al costo	10,302	10,248
Depreciación acumulada	(2,141)	(1,453)
Total propiedades y equipos, neto	8,161	8,795
Cargos diferidos y otros activos <i>(Nota 6)</i>	66	101
Total activos	8,318	9,011
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes		
Obligaciones bancarias	12	-
Cuentas por pagar <i>(Nota 7)</i>	264	213
Intereses por pagar <i>(Nota 8)</i>	69	97
Porción corriente de obligaciones a largo plazo <i>(Notas 9 y 13)</i>	318	374
Total pasivos corrientes	663	684
Obligaciones a largo plazo <i>(Notas 9 y 13)</i>	4,102	4,162
Patrimonio de accionistas		
Capital pagado <i>(Nota 10)</i>	1,200	1,200
Aportes para aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	4,063	4,063
Déficit acumulado	(1,710)	(1,098)
Total patrimonio de accionistas	3,553	4,165
Total pasivos y patrimonio de accionistas	8,318	9,011

Ver notas adjuntas

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2003	2002
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Ingresos		
Habitaciones, teléfono y lavandería	1,470	1,276
Cafetería, bar y banquetes	630	511
Otros	44	46
	<u>2,144</u>	<u>1,833</u>
Costos y gastos de operación		
Costo de habitaciones		
Servicio de personal <i>(Nota 14)</i>	(86)	(66)
Energía, agua, teléfono y combustible	(208)	(205)
Mantenimiento y reparaciones	(77)	(65)
Depreciaciones	(643)	(654)
Otros	(178)	(144)
Costo de cafetería, bar y banquetes <i>(Nota 14)</i>	(388)	(275)
	<u>(1,580)</u>	<u>(1,409)</u>
Gastos administrativos y de ventas <i>(Nota 14)</i>	(705)	(712)
	<u>(2,285)</u>	<u>(2,121)</u>
Pérdida de operación	(141)	(288)
Otros ingresos (gastos)		
Financieros	(493)	(516)
Otros, neto <i>(Nota 12)</i>	81	67
	<u>(412)</u>	<u>(449)</u>
Pérdida neta	<u>(553)</u>	<u>(737)</u>

Ver notas adjuntas

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para Aumento de Capital	Reserva de Capital	Déficit Acumulado	Total
	<i>(US Dólares en Miles)</i>				
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	1,200	4,050	1,138	(1,499)	4,889
Aportes para aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	-	13	-	-	13
Compensación de saldos	-	-	(1,138)	1,138	-
Pérdida neta, 2002	-	-	-	(737)	(737)
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	1,200	4,063	-	(1,098)	4,165
Pérdida neta, 2003	-	-	-	(553)	(553)
Otros, neto <i>(Ver Nota 5)</i>	-	-	-	(59)	(59)
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	1,200	4,063	-	(1,710)	3,553

Ver notas adjuntas

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2003	2002
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Efectivo proveniente de actividades de operación.		
Recibido de clientes	2,144	2,022
Pagado a proveedores	(1,518)	(1,407)
Intereses pagados	(521)	(493)
Otros ingresos	81	67
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	186	189
Efectivo usado por actividades de inversión:		
Compras de propiedades y equipos	(75)	(305)
Disminución de propiedades y equipos	17	-
(Aumento) en cargos diferidos y otros activos	(38)	(28)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	(96)	(333)
Efectivo proveniente de (usado por) actividades de financiación:		
Aumento en obligaciones a largo plazo, bancarias	-	100
Pago de obligaciones a largo plazo, bancarias	(215)	(163)
Aumento en obligaciones de largo plazo, accionista y compañía relacionada	99	159
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de financiación	(116)	96
Disminución neta en caja y bancos	(26)	(48)
Caja y bancos al principio del año	59	107
Caja y bancos al final del año	33	59
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación.		
Pérdida neta	(553)	(737)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	718	734
Cambios en activos y pasivos de operación		
Disminución en cuentas por cobrar	2	189
(Aumento) disminución en inventarios	5	(11)
(Aumento) en gastos anticipados	(9)	(3)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	51	(6)
Aumento (disminución) en intereses por pagar	(28)	23
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	186	189

Ver notas adjuntas

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2003 y 2002

1. Actividad

Hotel Boulevard S A fue constituido en 1975 en Ecuador y su actividad es prestar los servicios de hotelería. En 1998, inició la construcción de un nuevo y lujoso hotel con la licencia internacional del Sistema "Hampton Inn" y reinició sus operaciones en Agosto del 2000 con el nuevo Hampton Inn Hotel y Casino. El 100% de su capital es de propiedad de Barrow Enterprises S A, una compañía Panameña.

El Hotel no cuenta con personal a su cargo en relación de dependencia. Sin embargo, los servicios de personal son proveídos por Corporación de Hoteles del Ecuador Cía Ltda, con quien el Hotel mantiene suscrito un contrato de administración y operación hotelera (Ver Nota 14)

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Indice de Inflación Anual</u>
2003	6 0%
2002	9 4%
2001	22 4%

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia del Hotel efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costo y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Valuación de Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de la última compra. El costo no excede el valor de mercado.

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios e instalaciones	5% y 10%
Equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%
Vehículo	20%

Cargos Diferidos

Representan gastos preoperacionales incurridos en el período de construcción del nuevo Hotel, y los costos de cristalería y utensilios, los cuales están registrados al costo de adquisición. El costo es amortizado de acuerdo con el método de línea recta en un plazo de hasta 5 años.

Reserva de Capital

Ciertos efectos de la aplicación de la NEC 17 fueron registrados originalmente en las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, y luego los saldos de estas cuentas fueron transferidos a la cuenta Reserva de Capital, tal como lo estableció dicha norma.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas, no puede distribuirse como utilidades y puede compensar las pérdidas acumuladas.

En el 2002, el Hotel utilizó el saldo acreedor de esta cuenta para absorber US\$1 1 millones de pérdidas acumuladas.

3. Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Cuentas por Cobrar (continuación)

	2003	2002
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Impuesto al valor agregado	12	14
Retenciones en la fuente	3	3
	15	17

4. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios consisten de lo siguiente

	2003	2002
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Alimentos y bebidas	15	15
Suministros	14	14
En tránsito	-	5
	29	34

5. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2003 y 2002 fueron como sigue

	Edificios e Instalaciones	Muebles Equipos y Enseres	Equipos de Computacion	Vehiculo	En Proceso y Transito	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto	
	<i>(US Dólares en Miles)</i>								
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	8 096	1 119	593	123	-	-	9 931	(799)	9 132
Adiciones	149	46	32	14	21	55	317	(654)	(337)
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	8 245	1 165	625	137	21	55	10 248	(1 453)	8 795
Adiciones	40	9	3	-	-	23	75	(643)	(568)
Bajas	-	(21)	-	-	-	-	(21)	17	(4)
Regularizaciones de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)	(62)
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	8,285	1,153	628	137	21	78	10,302	(2,141)	8,161

En el 2003, el Hotel registró con cargo al déficit acumulado US\$62,000 de depreciaciones de activos fijos originadas en años anteriores

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Cargos Diferidos y Otros Activos

Al 31 de Diciembre los cargos diferidos y otros activos consisten de lo siguiente

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Cargos diferidos		
Gastos preoperacionales, neto	50	91
Cristalería y utensilios, neto	15	9
Otros activos		
Acciones de Electroquil S A	1	1
	<u>66</u>	<u>101</u>

7. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre las cuentas por pagar consisten de lo siguiente

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Proveedores	176	95
Compañía relacionada	9	1
Anticipos de clientes	15	16
Funcionario, honorarios profesionales	20	70
Impuestos por pagar	44	31
	<u>264</u>	<u>213</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compra de bienes y servicios pagaderas con plazos de hasta 30 días y no devengan interés

8. Intereses por Pagar

Los movimientos de intereses por pagar por los años terminados el 31 de Diciembre del 2003 y 2002 fueron como sigue

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Saldo al principio del año	97	74
Provisión con cargo a resultados	493	516
Pagos	(521)	(493)
Saldo al final del año	<u>69</u>	<u>97</u>

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Banco de Guayaquil S A Préstamo reestructurado, con vencimientos semestrales hasta Septiembre del 2011 e interés reajutable del 12 5%	3,709	3,867
Banco de Machala S A Préstamos con vencimientos mensuales hasta Noviembre del 2008 e interés reajutable del 10 93% y 12 5% (12 50% y 14% en el 2002)	360	410
Préstamo para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Octubre del 2009, con período de gracia de 150 días e interés del 10%	93	100
Subicbay S A , compañía relacionada, letras de cambio, principalmente por pago de obligaciones bancarias por cuenta del Hotel, con vencimientos semestrales, renovables por períodos similares e interés del 4 75% al 6%	164	159
Barrow Enterprises S A , accionista, pagos efectuados por cuenta del Hotel, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés	94	-
Sub-total	4,420	4,536
Porción corriente	(318)	(374)
	4,102	4,162

En Octubre del 2001, el Hotel reestructuró sus obligaciones vigentes con el Banco de Guayaquil S A que a esa fecha ascendía a US\$7 4 millones mediante un "contrato de mutuo" acordándose que US\$4 millones asuma el Hotel Boulevard (El Boulevard) S A y US\$3 4 millones la compañía relacionada Subicbay S A

El préstamo otorgado por el Banco de Guayaquil S A , está formalizado por un contrato de préstamo, mediante el cual el Hotel se compromete a

- Mantener la relación patrimonio a activos totales no menor al 30%

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9.Obligaciones a Largo Plazo (continuación)

- No repartir dividendos en efectivo mientras la relación activo corriente a pasivo corriente sea inferior al 1.5, a menos que se utilice en el incremento de su capital pagado
- No adquirir acciones, conceder préstamos y anticipos con finalidad distinta de las operaciones del Hotel, siempre y cuando no afecte su situación financiera

La compañía relacionada Subicbay S A y los cónyuges Sr José Carrión Ycaza y Sra Anna Macchiavello de Carrión mantienen suscrito documentos como garante de los préstamos otorgados por los bancos

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo son como sigue

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
2004	-	318
2005	412	412
2006	475	475
2007	555	555
2008	614	614
2009	633	633
2010	693	693
2011	462	462
Accionista y compañía relacionada	258	-
	<u>4,102</u>	<u>4,162</u>

10.Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, el capital pagado y autorizado consiste de 6'000 000 de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.2

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, los aportes para futuro aumento de capital representan aportes mediante compensación de crédito por US\$3.4 millones, en efectivo por US\$100,000, en especie por US\$12,378, y otros por US\$467,000, los cuales fueron integrados en años anteriores

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuesto a la Renta

El Hotel está calificado, en la primera categoría, de acuerdo con la Ley Especial de Desarrollo Turístico, la que otorga ciertos beneficios principalmente tributarios como la exoneración del pago de impuesto a la renta, sus anticipos y retenciones en la fuente por un período de 10 años, contados a partir del 23 de Enero de 1998, fecha de la inscripción del Acuerdo de Calificación en el Ministerio de Turismo

Las declaraciones de impuesto a la renta fueron revisadas por las autoridades tributarias hasta el 31 de Diciembre de 1994. No existen glosas pendientes de pago como resultado de estas revisiones

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta del Hotel, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado, en todo o en parte

12. Transacciones con Accionista y Compañías Relacionadas

Las principales transacciones celebradas con accionista y compañías relacionadas por accionistas comunes por los años terminados el 31 de Diciembre del 2003 y 2002 fueron como sigue

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Gastos administrativos, honorarios	40	34
Otros ingresos (gastos), neto	-	(3)
Cesión de derechos	338	272
Propiedades y equipos	-	10

Cesión de Derechos

El 30 de Diciembre del 2003, la junta general de accionistas resolvió ceder los derechos de cuentas por cobrar a clientes, compañías emisoras de tarjetas de crédito y anticipos a proveedores por US\$232,915 (US\$232,412 en el 2002) e inversiones temporales por US\$105,000 (US\$40,000 en el 2002) para cancelar obligaciones por pagar a largo plazo con el accionista y compañía relacionada por US\$337,915 (US\$272,412 en el 2002)

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Transacciones con Accionista y Compañías Relacionadas (continuación)

Propiedades y Equipos

En el 2002, el accionista adquirió un bien inmueble, el mismo que fue entregado y registrado por el Hotel en US\$10,000 como un aporte para futuro aumento de capital. Como se indica en la *Nota 13*, dicho bien garantiza la obligación del accionista con el proveedor.

Las transacciones antes indicadas se efectuaron en términos y condiciones particulares que fueron definidas entre las partes.

El Hotel mantiene suscrito documento como garante del préstamo otorgado por el Banco Guayaquil S. A. a Subicbay S. A. por US\$3.4 millones.

13. Garantías

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, el Hotel mantiene asignado en garantía de cuentas por pagar, obligaciones a largo plazo y su porción corriente los siguientes activos:

Banco Guayaquil S. A.

- Hipoteca sobre el edificio e instalaciones donde funciona el Hotel por US\$8.1 millones de costo de adquisición.
- Prenda industrial sobre equipos por US\$419,995 por obligaciones del Hotel y de la Compañía relacionada Subicbay S. A.

Proveedor

- Hipoteca sobre un bien inmueble por cuantía indeterminada.

En Diciembre del 2002, el Hotel constituyó un Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso en Garantía El Boulevard" a favor del Banco de Machala S. A., mediante la aportación de bienes inmuebles (edificio y parqueos). El objeto del Fideicomiso es únicamente garantizar el cumplimiento o pago de las obligaciones que el Hotel tenga o tuviere para con el Banco de Machala S. A. indistintamente o conjuntamente, contraídas individual y/o conjuntamente y/o solidariamente. La escritura pública correspondiente fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de Octubre del 2003.

Hotel Boulevard (El Boulevard) S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Compromisos

Contrato de Licencia

El Hotel mantiene suscrito con Hilton Hotels Corporation un contrato de licencia para operación, que vence en Julio del 2018, mediante el cual Hotel Boulevard (El Boulevard) S A adquiere el derecho de usar el Sistema "Hampton Inn", que incluye el derecho de uso de la marca "Hampton Inn", y asesoramiento técnico. En compensación de los servicios recibidos el Hotel reconocerá durante los primeros 5 años, el 2% de honorarios por la licencia (franquicia) y el 2% por el asesoramiento técnico, calculados y pagados mensualmente sobre los ingresos por servicios de habitaciones.

Durante el 2003, el Hotel registró por estos conceptos US\$53,624 (US\$45,673 en el 2002), con cargo a los resultados del período.

Contrato de Administración y Operación Hotelera

El Hotel mantiene suscrito un contrato de administración y operación hotelera que vence en Agosto del 2008, con Corporación Hotelera del Ecuador Cía Ltda, mediante el cual ésta compañía le provee de personal al Hotel. En compensación de los servicios recibidos el Hotel reembolsará el monto pagado en concepto de remuneraciones (sueldo, sobretiempos, beneficios sociales, etc) a los empleados y además reconocerá un honorario por el servicio prestado equivalente al 8% de la utilidad operativa generada mensualmente de conformidad con lo establecido en el contrato.

Durante el 2003, el Hotel registró por estos conceptos US\$277,000 (US\$221,000 en el 2002), con cargo a los resultados del período.

15. Contingencias

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, el Hotel mantiene en proceso un juicio civil ordinario contra Arkitektura V Schneidewind S A por incumplimiento de contrato por US\$120,000 y a su vez la compañía demandada, dentro del mismo juicio, contrademandó al Hotel por valores adeudados por US\$200,000. De acuerdo con la información recibida del asesor legal, el Hotel recusó la competencia del Juez, razón por la cual este juicio está suspendido.
