

**MAGNETOCORP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



A los miembros del Directorio y Accionistas de Magnetocorp S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Magnetocorp S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

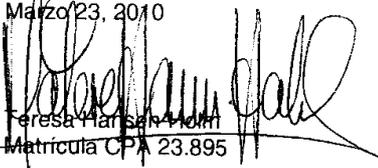


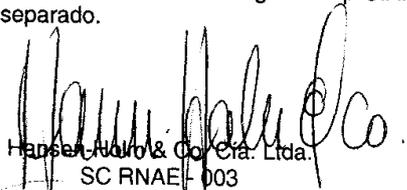
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Magnetocorp S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
7. Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de Magnetocorp S.A. al 31 de diciembre del 2009 se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 23, 2010

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

  
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC RNAE- 003



MAGNETOCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja y bancos		67,306	138,909
Cuentas por cobrar	3	340,967	436,501
Compañías relacionadas	4	94,803	94,803
Inventarios	5	2,424,273	2,679,676
Impuestos anticipados y otros activos corrientes		193,015	181,140
Total activos corrientes		<u>3,120,364</u>	<u>3,531,029</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo, neto	6	10,014,538	10,277,429
Cargos diferidos y otros	7	363,784	422,910
Total activos		<u>13,498,686</u>	<u>14,231,368</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Sobregiro bancario		2,066	0
Cuentas por pagar	8	458,610	663,956
Anticipos de clientes	9	0	252,440
Gastos acumulados		106,426	123,323
Total pasivos corrientes		<u>567,102</u>	<u>1,039,719</u>
Compañías relacionadas	4	1,122,424	1,494,328
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	10	10,363,891	10,363,891
Reserva legal		29,441	1,097
Reserva de capital	10	1,640,751	1,640,751
Reserva por valuación	10	3,241,006	3,241,006
Resultados acumulados		(3,465,929)	(3,549,424)
Total patrimonio de los accionistas		<u>11,809,160</u>	<u>11,697,321</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>13,498,686</u>	<u>14,231,368</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Patricio Jiménez  
Gerente General

  
C.P.A. Eduardo Lumiquinga  
Contador

MAGNETOCORP S.A.

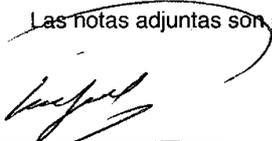
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31. 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>INGRESOS</u>			
Habitaciones		2,506,440	2,527,647
Alimentos, bebidas y otros		<u>787,255</u>	<u>909,465</u>
Total ingresos		3,293,695	3,437,112
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de ventas por habitaciones A&B y otros		961,142	924,432
Gastos de ventas		213,412	196,910
Gastos administración		1,531,451	1,401,414
Depreciación y amortización	6	<u>418,827</u>	<u>394,918</u>
Total costos y gastos		3,124,832	2,917,674
Utilidad operacional bruta		168,863	519,438
Gastos de administración		<u>174,978</u>	<u>198,109</u>
(Pérdida) utilidad operacional neta		(6,115)	321,329
Gasto financiero		49,691	81,324
Otros ingresos, neto	11	<u>227,346</u>	<u>51,866</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		171,540	291,871
Participación a trabajadores	12	10,651	49,308
Impuesto a la renta	12	<u>49,049</u>	<u>69,853</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>111,840</u>	<u>172,710</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Patricio Jiménez  
Gerente General

  
C.P.A. Eduardo Llumiquinga  
Contador

MAGNETOCORP S.A.

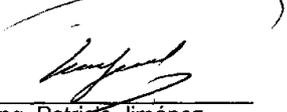
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos diciembre 31, 2007	10,363,891	1,097	1,640,751	3,241,006	(3,722,134)	11,524,611
Utilidad neta del ejercicio					172,710	172,710
Saldos diciembre 31, 2008	10,363,891	1,097	1,640,751	3,241,006	(3,549,424)	11,697,321
Transferencia a reserva legal		17,271			(17,271)	0
Utilidad neta del ejercicio					111,840	111,840
Transferencia a reserva legal		11,073			(11,073)	0
Ajuste					(1)	(1)
Saldos diciembre 31, 2009	10,363,891	29,441	1,640,751	3,241,006	(3,465,929)	11,809,160

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
Ing. Patricio Jiménez  
Gerente General

  
C.P.A. Eduardo Llumiquinga  
Contador

MAGNETOCORP S.A.

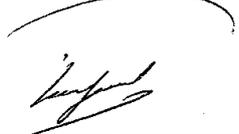
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

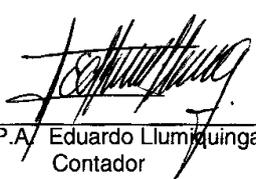
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Utilidad neta del ejercicio	111,840	172,710
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	418,227	394,318
Provisión cuentas incobrables	12,387	12,387
Provisión intereses	713	2,706
Provisión beneficios sociales	95,774	74,015
Provisión honorarios Barceló	19,884	127,215
Amortización diferidos y activos operación	84,730	42,100
Impuesto a la renta y participación a trabajadores	59,700	119,161
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otras	102,658	(77,651)
Inventarios	255,403	52,583
Cuentas por pagar	(683,816)	(153,082)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>477,500</u>	<u>766,462</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición de activos fijos y activos de operación, netos	(179,265)	(201,964)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(179,265)</u>	<u>(201,964)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Efectivo pagado por préstamos y sobregiros bancarios	(369,838)	(480,271)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(369,838)</u>	<u>(480,271)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	(71,603)	84,227
Efectivo al comienzo del año	138,909	54,682
Efectivo al final del año	67,306	138,909

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
 Ing. Patricio Jiménez  
 Gerente General

  
 C.P.A. Eduardo Llumiquinga  
 Contador

MAGNETOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Magnetocorp S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 2 de diciembre de 1994. La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística, así como también a la venta de departamentos. Las operaciones de la Compañía en general tienden a ser estacionales, durante la temporada playera en la costa ecuatoriana, usualmente de Diciembre a Mayo. Esta estacionalidad afecta los resultados operativos de la Compañía y flujos de caja que son más altos durante este período.

Con fecha 4 de junio del 2000, la administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales, Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de Presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la aplicación de éstas involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. 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.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2010 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para las compañías cuyos activos superen los US\$4,000,000.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Cuentas por Cobrar

La compañía realiza permanentemente evaluaciones de ciertas cuentas de difícil recuperación.

### Inventarios

Los inventarios de los departamentos se encuentran valorados al costo histórico de acuerdo a las alícuotas establecidas en la escritura de la propiedad horizontal.

### Propiedad, Instalaciones, Mobiliario y Equipo

La propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada, excepto terreno y edificio, que se presentan a su valor de mercado. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	50 años
Instalaciones	15 años
Mobiliario y equipo	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

### Cargos Diferidos y Otros

Incluye gastos de constitución y preoperativos, los cuales se amortizan en línea recta a cinco años.

### Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de las actividades hoteleras y la venta de departamentos. El ingreso por actividades hoteleras es reconocido cuando el servicio es prestado y el ingreso por venta de departamentos es reconocido cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Existe evidencia persuasiva de convenio;
- La recuperabilidad de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada;
- El precio de venta del vendedor al comprador es fijo o determinable; y,
- La entrega del bien ha sido realizada.

### 3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	284,779	344,147
Otros	80,962	104,741
Provisión de cuentas incobrables	<u>(24,774)</u>	<u>(12,387)</u>
	<u>340,967</u>	<u>436,501</u>

El movimiento de la provisión de las cuentas incobrables fue como sigue:

Provisión del año	<u>(12,387)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>(12,387)</u>
Provisión del año	<u>(12,387)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>(24,774)</u>

#### 4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Coloncorp S.A.	94,803	94,803
	<u>94,803</u>	<u>94,803</u>

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por pagar a largo plazo</u>		
Hotel Colón Internacional C.A.	817,424	1,189,328
Reicorp S.A.	305,000	305,000
	<u>1,122,424</u>	<u>1,494,328</u>

Los pasivos con relacionadas generan una tasa de interés del 12% anual.

#### 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Departamentos para la venta (1) y (2)	2,206,590	2,488,878
Materiales sobrantes de la construcción	126,542	126,542
Otros	91,141	64,256
	<u>2,424,273</u>	<u>2,679,676</u>

(1) Sobre estos departamentos la Compañía ha recibido anticipos de clientes por US\$252,440 equivalentes a un costo de US\$247,180.

(2) Adicionalmente se encuentran disponibles para la venta US\$2,241,698 equivalente a 33 departamentos.

#### 6. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	10,277,429	10,498,893
Adiciones, neta	155,336	172,854
Depreciación	(418,227)	(394,318)
Saldo al final del año	<u>10,014,538</u>	<u>10,277,429</u>

El edificio del hotel se encuentra a su valor de mercado de acuerdo a estudio realizado por un perito independiente el 22 de octubre del 2004, Ver Nota 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, Reserva por Valuación.

## 7. CARGOS DIFERIDOS Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas de cargos diferidos y otros se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos de constitución y preoperación	291,911	291,911
Activos de operación	136,049	154,749
Otros	21,224	19,550
Amortización	<u>(85,400)</u>	<u>(43,300)</u>
	<u>363,784</u>	<u>422,910</u>

El movimiento de la amortización de la cuenta cargos diferidos y otros fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2007	116,647
Castigo	(115,447)
Amortización del año	<u>42,100</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	43,300
Castigo	(27,401)
Amortización del año	<u>69,501</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>85,400</u>

## 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	254,308	261,961
Otras cuentas por pagar	44,518	190,923
Deposito de clientes	99,764	92,705
Impuestos por pagar	59,308	115,661
Otros	<u>712</u>	<u>2,706</u>
	<u>458,610</u>	<u>663,956</u>

## 9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Durante el 2009, estos valores fueron liquidados en los resultados del año, Ver Nota 11. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2008, los anticipos de clientes incluyen principalmente efectivo recibido de clientes entregado para la compra de departamentos por US\$252,440.

## 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 10,363,891 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

### Reserva Legal

La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

### Reserva de Capital

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

### Reserva por Valuación

Representa el efecto del incremento entre el valor de mercado y el valor en libros de activos como resultado de avalúo técnico realizado por peritos independientes. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser utilizado para aumentar el capital social de la Compañía.

## 11. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, otros ingresos, neto incluye:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas departamentos	383,019	0
Costo de ventas departamentos	(247,180)	0
Otros	91,507	51,866
	<u>227,346</u>	<u>51,866</u>

## 12. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	171,540	291,872
Amortización pérdidas	(68,949)	(109,573)
Participación a trabajadores	(10,651)	(49,308)
Gastos no deducibles	104,256	146,422
Utilidad gravable	<u>196,196</u>	<u>279,413</u>
Impuesto a renta	49,049	69,853

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de la provisión es el siguiente:

Saldo a favor al 31 de diciembre del 2007	46,537
Retenciones en la fuente	45,614
Anticipo	71,524
Provisión impuesto a la renta	<u>(69,853)</u>
Saldo a favor al 31 de diciembre del 2008	93,822
Retenciones en la fuente	42,738
Anticipo	60,362
Provisión impuesto a la renta	<u>(49,049)</u>
Saldo a favor al 31 de diciembre del 2009	<u>147,873</u>

13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

En Junio 4 del 2000, la administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde el 1 de Julio del 2000. La propietaria se compromete a pagar honorarios sobre los ingresos operacionales, sobre los beneficios de explotación y por el marketing corporativo.

En Julio 1, 2001, se firmó un contrato de subrogación de gestión mediante el cual Barceló Hospitality USA, Inc. cede todos los derechos y obligaciones que dimanen del contrato celebrado en fecha 4 de Junio de 2000 a Barceló Gestión Hotelera S.L..

Durante el 2009 la Compañía registró en los resultados por estos conceptos US\$241,168 (2008: US\$266,562).

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 23, 2010), no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.