



Hansen-Holm & Co.

*Firma Miembro de
Morison International*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

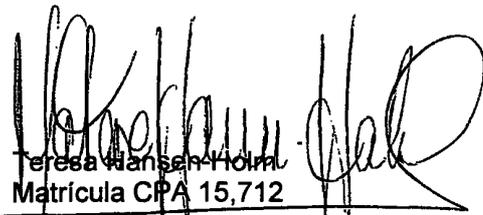
A los miembros del Directorio y Accionistas de
Magnetocorp S.A.

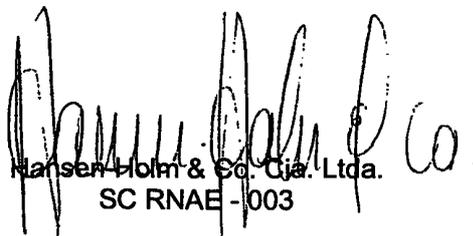
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Magnetocorp S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes 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 arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Magnetocorp 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 conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Abril 13, 2004


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 15,712


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

MAGNETOCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Caja – bancos		42,393	45,219
Cuentas por cobrar	4	421,618	371,284
Compañías relacionadas	5	218,474	174,676
Inventarios	6	1,118,364	3,628,286
Impuestos anticipados y otros activos corrientes		104,834	51,023
Total activos corrientes		<u>1,905,683</u>	<u>4,270,488</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo – neto	7	11,737,840	12,138,901
Cargos diferidos y otros	8	207,397	225,501
Total activos		<u>13,850,920</u>	<u>16,634,890</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	10	0	415,787
Préstamos bancarios	9	360,000	2,029,395
Cuentas por pagar		416,149	517,441
Anticipo de clientes	11	354,439	2,621,024
Gastos acumulados		74,729	180,675
Total pasivos corrientes		<u>1,205,317</u>	<u>5,764,322</u>
Préstamos bancarios a largo plazo	10	1,800,000	1,021,048
Compañías relacionadas	5	3,067,341	1,961,513
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	12	800	200
Aportaciones futuras capitalizaciones	12	8,178,389	7,828,989
Reserva de capital	12	1,640,751	1,640,751
Reserva de valuación	12	1,453,233	1,453,233
Pérdidas acumuladas		<u>(3,494,911)</u>	<u>(3,035,166)</u>
Total patrimonio		<u>7,778,262</u>	<u>7,888,007</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>13,850,920</u>	<u>16,634,890</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>INGRESOS</u>			
Venta de departamentos	13	2,963,054	2,196,910
Habitaciones		1,570,848	1,389,768
Alimentos, bebidas y otros		<u>559,824</u>	<u>623,728</u>
Total ingresos		5,093,726	4,210,406
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de ventas de departamentos		2,448,942	1,837,347
Costo de ventas por habitaciones A&B y otros		572,081	786,183
Gastos de ventas		114,094	85,933
Gastos administración		1,195,218	1,115,669
Depreciación y amortización	7	<u>550,709</u>	<u>282,257</u>
Total costos y gastos		4,881,044	4,107,389
Utilidad operacional		212,682	103,017
Gasto financiero		<u>666,824</u>	<u>668,966</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(454,142)</u>	<u>(565,949)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportaciones futuras capitalizaciones	Reserva de capital	Reserva de valuación	Pérdidas acumuladas	Total
Saldos a diciembre 31 del 2001	200	7,476,389	1,640,751	1,453,233	(2,408,934)	8,161,639
Ajustes					(60,283)	(60,283)
Aportes futuras capitalizaciones		352,600				352,600
Pérdida del ejercicio					(565,949)	(565,949)
Saldos a diciembre 31 del 2002	200	7,828,989	1,640,751	1,453,233	(3,035,166)	7,888,007
Aportes futuras capitalizaciones		350,000				350,000
Aumento de capital	600	(600)				0
Ajuste					(5,603)	(5,603)
Pérdida del ejercicio					(454,142)	(454,142)
Saldos a diciembre 31 del 2003	800	8,178,389	1,640,751	1,453,233	(3,494,911)	7,778,262

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Pérdida del ejercicio	(454,142)	(565,949)
Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto usado en actividades de operación		
Depreciación	527,620	252,890
Provisión intereses	247,204	308,693
Provisión honorarios Barceló	27,613	79,663
Amortización diferidos y activos operación	43,943	29,367
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otras	(83,276)	29,405
Inventarios y otros	2,445,215	1,953,032
Cuentas por pagar	(2,633,416)	(1,681,627)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>120,761</u>	<u>405,474</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>		
Adquisición de instalaciones mobiliario y equipo	(44,998)	(334,074)
Adquisición de activos de operación	(33,094)	(32,886)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(78,092)</u>	<u>(366,960)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Efectivo pagado por préstamos y sobregiros bancarios	(1,306,229)	(664,333)
Efectivo recibido por aportes de accionistas	350,000	352,600
Incremento en compañías relacionadas	910,733	280,821
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(45,496)</u>	<u>(30,912)</u>
(Disminución) incremento neto en efectivo	(2,826)	7,602
Efectivo al comienzo del año	45,219	37,617
Efectivo al final del año	42,393	45,219

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

MAGNETOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2003 Y 2002

(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.

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 Barcelo Gestión Hotelera S.L..

Durante el 2003 y 2002, la Compañía provisionó y pagó por estos conceptos US\$145,012 (US\$ 138,197 en el 2002) y US \$ 177,359 (US\$124,383 en el 2002) respectivamente.

Según se muestra en los estados financieros adjuntos, al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, la Compañía tiene pérdidas acumuladas por US\$3,494,911 y US\$3,035,166, respectivamente. Los planes de la Gerencia para mitigar esta situación incluyen, entre otros :

- a) Estrategias de mercado que permitan incrementar el valor de las ventas sobre todo durante los meses de verano;
- b) Disminución del gasto financiero, a través de la renegociación de las obligaciones financieras con bancos;
- c) Control de costos y racionalización de los gastos operativos, utilizando nuevas herramientas administrativas; y
- d) Aumentar el capital social utilizando los aportes y préstamos de accionistas.

2. COMPARABILIDAD DE RESULTADOS

Durante el 2003, la Administración de la Compañía tomó la decisión de cambiar la política de reconocimiento de ingresos por venta de departamentos, considerando los siguientes aspectos:

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

El cambio en el reconocimiento de ingresos antes mencionado, ocasionó un incremento en las ventas del período de aproximadamente US\$2,307,214.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 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.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera que en un futuro todas las NIC sean adoptadas; hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

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. La Administración no considera necesario la creación de una provisión de cuentas por cobrar clientes.

Inventarios

Los inventarios de los departamentos se encuentran valorados al costo histórico de acuerdo a las alícuotas establecidas en el Registro 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, 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	30 años
Instalaciones	15 años
Mobiliario	10 años
Maquinaria y Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Cargos Diferidos y Otros

Corresponden principalmente a activos de operación y gastos preoperativos, los cuales se amortizan en línea recta en cinco años.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la venta de departamentos y actividades hoteleras. El ingreso por venta de departamentos es reconocido cuando son escriturados e inscritos en el Registro de la Propiedad, ver adicionalmente, Nota 3. COMPARABILIDAD DE RESULTADOS y el ingreso por actividades hoteleras cuando el servicio es prestado.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Clientes	263,378	232,173
Otros	158,240	139,111
	<u>421,618</u>	<u>371,284</u>

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los saldos con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Coloncorp S.A.	218,474	174,676
	<u>218,474</u>	<u>174,676</u>

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por pagar a largo plazo</u>		
Hotel Colón Internacional C.A.	2,765,749	1,781,513
Relcorp S.A.	301,592	180,000
	<u>3,067,341</u>	<u>1,961,513</u>

Durante el año, las transacciones con compañías relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Reclasificación de pasivos con relacionadas a largo plazo	0	1,961,513
Aportaciones de los accionistas	350,000	352,600
Intereses devengados	195,096	159,968
Préstamos recibidos	910,732	120,853

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

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>		<u>2002</u>	
Departamentos para la venta	673,194	(1)	2,823,676	(1)
Parqueaderos para la venta	36,605		229,487	
Bodegas para la venta	39,559		200,145	
Materiales sobrantes de la construcción	288,336		296,285	
Otros	80,670		78,693	
	<u>1,118,364</u>		<u>3,628,286</u>	

(1) Sobre estos departamentos la Compañía ha recibido anticipos de clientes por 354,440 (2,621,024 en el 2002) equivalentes a un costo de 273,536 (2,563,755 en el 2002). Adicionalmente se encuentran disponibles para la venta 475,821 equivalente a tres departamentos (689,550 equivalentes a 7 de departamentos en el 2002).

7. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo, es el siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo al inicio del año	12,138,901	12,057,718
Adiciones	44,998	334,073
Ajuste	81,561	0
Depreciación	(527,620)	(252,890)
Saldo al final del año	<u>11,737,840</u>	<u>12,138,901</u>

Los vencimientos anuales del préstamo a largo plazo, al 31 de diciembre son los siguientes:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
2003	0	415,787
2004	0	510,524
2005	450,000	510,524
2006	450,000	0
2007	450,000	0
2008	450,000	0

11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los anticipos de clientes incluyen principalmente efectivo recibido de clientes entregado para la compra de departamentos por US\$ 354,439 (2,621,024 en el 2002) por un costo de US\$273,536 (US\$2,563,755 en el 2002).

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$800 dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 1,00 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

Mediante actas de junta general de accionistas celebradas el 16 de enero de 1998 y el 31 de mayo del 2001, se autorizó disminuir los pasivos por pagar a accionistas y transferir a la cuenta aportes futuras capitalizaciones.

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 de Valuación

Mediante Resolución No. 00.Q.ICI.013, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta Reserva por Valuación podrá usarse para compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, para la capitalización, compensación de pérdidas, compensación del saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria o devolverse a los accionistas en caso de liquidación.

13. INGRESOS POR VENTA DE DEPARTAMENTOS

La Compañía registró por venta de departamentos US\$2,963,054 equivalente a 22 departamentos (US\$2,196,910 equivalente a 8 departamentos en el 2002) transferidos a sus propietarios.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros Abril 13, 2004, 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.