



Hansen-Holm & Co.

*Independent Member
of Morison International*

Av. 9 de Octubre 416 y Chile
Edificio Citibank, piso 4
Guayaquil, Ecuador

PBX.: (593-4) 2302742
Fax: (593-4) 2302805
P.O. Box: 09-01-9361
www.hansen-holm.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

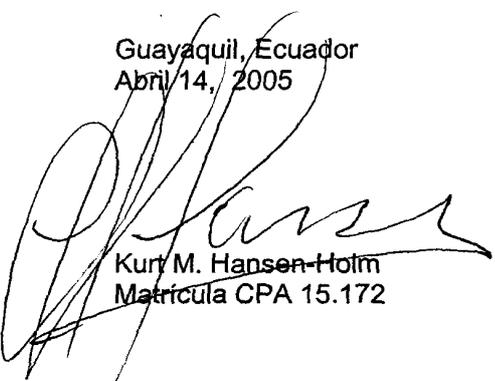
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Magnetocorp S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

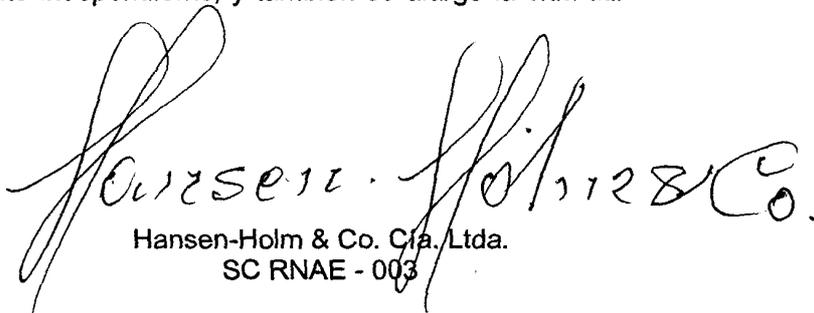
Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, 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 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Como se menciona en la Nota 7 a los estados financieros, en la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 5 de noviembre del 2004, se aprobó que se registre en los libros de la Compañía, en la cuenta edificios, el efecto por US\$1,787,773 del avalúo técnico realizado por un perito independiente, y también se alargó la vida útil edificio del de 30 a 50 años.

Guayaquil, Ecuador
Abril 14, 2005


Kurt M. Hansen-Holm
Matrícula CPA 15.172


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

1



Certificado
ISO 9001:2000



MAGNETOCORP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Caja – bancos | | 43,431 | 42,393 |
| Cuentas por cobrar | 4 | 323,463 | 421,618 |
| Compañías relacionadas | 5 | 92,631 | 218,474 |
| Inventarios | 6 | 2,791,171 | 1,118,364 |
| Impuestos anticipados y otros activos corrientes | | 85,476 | 104,834 |
| Total activos corrientes | | <u>3,336,172</u> | <u>1,905,683</u> |
| Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo – neto | 7 | 11,352,926 | 11,737,840 |
| Cargos diferidos y otros | | 231,078 | 207,397 |
| Total activos | | <u>14,920,176</u> | <u>13,850,920</u> |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| <u>PASIVOS</u> | | | |
| Préstamos bancarios | 8 | 0 | 360,000 |
| Cuentas por pagar | | 407,986 | 416,149 |
| Anticipo de clientes | 10 | 254,940 | 354,439 |
| Gastos acumulados | | 28,753 | 74,729 |
| Total pasivos corrientes | | <u>691,679</u> | <u>1,205,317</u> |
| Préstamos bancarios a largo plazo | 9 | 0 | 1,800,000 |
| Compañías relacionadas | 5 | 2,590,430 | 3,067,341 |
| <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| Capital social | 11 | 10,363,891 | 800 |
| Aportaciones futuras capitalizaciones | 11 | 0 | 8,178,389 |
| Reserva de capital | 11 | 1,640,751 | 1,640,751 |
| Reserva de valuación | 11 | 3,241,006 | 1,453,233 |
| Pérdidas acumuladas | | (3,607,581) | (3,494,911) |
| Total patrimonio de los accionistas | | <u>11,638,067</u> | <u>7,778,262</u> |
| Total pasivos y patrimonio de los accionistas | | <u>14,920,176</u> | <u>13,850,920</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| <u>INGRESOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|--|--------------|------------------|------------------|
| Habitaciones | | 1,707,474 | 1,570,848 |
| Alimentos, bebidas y otros | | <u>562,012</u> | <u>534,131</u> |
| Total ingresos | | 2,269,486 | 2,104,979 |
| <u>COSTOS Y GASTOS</u> | | | |
| Costo de ventas por habitaciones A&B y otros | | 580,799 | 507,931 |
| Gastos de ventas | | 49,366 | 72,008 |
| Gastos administración | | 1,097,209 | 1,156,443 |
| Depreciación y amortización | 7 | <u>353,432</u> | <u>550,709</u> |
| Total costos y gastos | | 2,080,806 | 2,287,091 |
| Utilidad (pérdida) operacional bruta | | 188,680 | (182,112) |
| Gastos de Administración | | <u>171,856</u> | <u>145,011</u> |
| Utilidad (pérdida) operacional neta | | 16,824 | (327,123) |
| Venta de departamentos y otros | 12 | 473,945 | 2,988,747 |
| Costo de ventas de departamentos | | 350,182 | 2,448,942 |
| Gasto financiero | | <u>253,257</u> | <u>666,824</u> |
| Pérdida neta del ejercicio | | <u>(112,670)</u> | <u>(454,142)</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | <u>Capital social</u> | <u>Aportaciones futuras capitalizaciones</u> | <u>Reserva de capital</u> | <u>Reserva de valuación</u> | <u>Pérdidas acumuladas</u> | <u>Total</u> |
|--|-----------------------|--|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| 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 neta 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 |
| Aportes futuras capitalizaciones, Ver Nota 5 | | 2,184,702 | | | | 2,184,702 |
| Aumento de capital | 10,363,091 | (10,363,091) | | | | 0 |
| Revaluación de edificio, Ver Nota 11 | | | | 1,787,773 | | 1,787,773 |
| Pérdida neta del ejercicio | | | | | (112,670) | (112,670) |
| Saldos a diciembre 31 del 2004 | <u>10,363,891</u> | <u>0</u> | <u>1,640,751</u> | <u>3,241,006</u> | <u>(3,607,581)</u> | <u>11,638,067</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|--|------------------|-----------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u> | | |
| Pérdida neta del ejercicio | (112,670) | (454,142) |
| Ajustes para reconciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación | | |
| Depreciación | 330,375 | 527,620 |
| Provisión intereses | 1,313 | 247,204 |
| Provisión honorarios Barceló | 49,105 | 27,613 |
| Amortización diferidos y activos operación | 33,489 | 43,943 |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos</u> | | |
| Cuentas por cobrar y otras | 60,195 | (83,276) |
| Inventarios | 356,976 | 2,445,215 |
| Cuentas por pagar | (196,315) | (2,633,416) |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | <u>522,468</u> | <u>120,761</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u> | | |
| Adquisición de instalaciones, mobiliario y equipo | (55,972) | (44,998) |
| Adquisición de activos de operación | (13,249) | (33,094) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | <u>(69,221)</u> | <u>(78,092)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u> | | |
| Efectivo pagado por préstamos y sobregiros bancarios | (452,209) | (395,496) |
| Efectivo recibido por aportes de accionistas | 0 | 350,000 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | <u>(452,209)</u> | <u>(45,496)</u> |
| Incremento (disminución) neto en efectivo | 1,038 | (2,826) |
| Efectivo al comienzo del año | 42,393 | 45,219 |
| Efectivo al final del año | 43,431 | 42,393 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(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 Barceló Gestión Hotelera S.L..

Según se muestra en los estados financieros adjuntos, al 31 de Diciembre del 2004 y 2003, la Compañía tiene pérdidas acumuladas por US\$3,607,581 y US\$3,494,911, 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. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS 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 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

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 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:

- 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.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|---------|----------------|----------------|
| Cientes | 285,320 | 263,378 |
| Otros | 38,143 | 158,240 |
| | <u>323,463</u> | <u>421,618</u> |

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con compañías relacionadas eran los siguientes:

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|--|------------------|------------------|
| <u>Cuentas por cobrar</u> | | |
| Coloncorp S.A. | 92,631 | 218,474 |
| | <u>92,631</u> | <u>218,474</u> |
| | | |
| <u>Cuentas por pagar a largo plazo</u> | | |
| Hotel Colón Internacional C.A. | 2,288,838 | 2,765,749 |
| Relcorp S.A. | 301,592 | 301,592 |
| | <u>2,590,430</u> | <u>3,067,341</u> |

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

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Capitalización de pasivos | 2,184,702 | 0 |
| Aportaciones de los accionistas | 135 | 350,000 |
| Intereses devengados | 0 | 195,096 |
| Préstamos recibidos | 1,800,000 | 910,732 |

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

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2004</u> | | <u>2003</u> |
|---|------------------|---------|------------------|
| Departamentos para la venta | 2,467,480 | (1) (2) | 673,194 |
| Parqueaderos para la venta | 0 | | 36,605 |
| Bodegas para la venta | 32,499 | | 39,559 |
| Materiales sobrantes de la construcción | 226,491 | | 288,336 |
| Otros | 0 | | 80,670 |
| | <u>2,791,171</u> | | <u>1,118,364</u> |

(1) Durante el 2004, se reclasificó de PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO – NETO, Ver Nota 7, US\$2,029,783, correspondiente a locales comerciales y 22 departamentos que no corresponden a la alícuota hotelera.

(2) Sobre estos departamentos la Compañía ha recibido anticipos de clientes por US\$254,940 (US\$354,440 en el 2003) equivalentes a un costo de US\$274,180 (US\$273,536 en el 2003). Adicionalmente se encuentran disponibles para la venta 2,052,431 equivalente a 25 departamentos (US\$475,821 equivalente a 3 de departamentos en el 2003).

7. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO – NETO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo– neto, es el siguiente:

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año | 11,737,840 | 12,138,901 |
| Reavalúo de edificio (1) | 1,787,773 | 0 |
| Transferencia a inventarios (2) | (2,029,783) | 0 |
| Adiciones | 187,471 | 44,998 |
| Ajuste | 0 | 81,561 |
| Depreciación (3) | (330,375) | (527,620) |
| Saldo al final del año | <u>11,352,926</u> | <u>11,737,840</u> |

(1) El edificio del hotel se encuentra registrado a su valor de mercado de acuerdo a estudio realizado por un perito independiente el 22 de octubre del 2004, situación que fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 5 de noviembre del 2004. Ver Nota 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, Reserva por Valuación.

(2) Ver Nota 6 INVENTARIOS para explicación de transferencia de departamentos y locales de la alícuota hotelera.

(3) Durante el ejercicio 2004, la Compañía cambió la estimación de la vida útil del edificio del hotel de 30 a 50 años. El cambio ocasionó una disminución en los gastos de depreciación del ejercicio en US\$188,853.

8. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los préstamos bancarios registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|---|-------------|----------------|
| <u>Banco del Pichincha</u> | | |
| Préstamo con vencimiento en Enero 2004 (Marzo 2003), a un interés del 12,75% (14%) anual reajutable semestralmente. | 0 | 260,000 |
| <u>EFG Capital</u> | | |
| Préstamo con vencimiento en Marzo del 2004 (Abril del 2003). | 0 | 100,000 |
| | <u>0</u> | <u>360,000</u> |

9. PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los préstamos bancarios a largo plazo registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2004</u> Porción Largo Plazo | <u>2003</u> Porción Largo Plazo |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>Banco del Pichincha</u> | | |
| Préstamo con vencimientos semestrales hasta Octubre del 2008, a un interés del 12,75% reajutable semestralmente. | 0 | 1,800,000 |
| | <u>0</u> | <u>1,800,000</u> |

10. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los anticipos de clientes incluyen principalmente efectivo recibido de clientes para la compra de departamentos por US\$254,940 (US\$354,439 en el 2003) por un costo de US\$247,180 (US\$273,536 en el 2003).

11. 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.

Aumento de Capital Social

Con fecha diciembre 24 del 2004, se inscribe en el Registro Mercantil de Guayaquil el aumento de capital en US\$10,363,091 por compensación de créditos, que se toman de la cuenta aportes para futura capitalización.

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.

12. INGRESOS POR VENTA DE DEPARTAMENTOS

La Compañía registró por venta de departamentos US\$459,107 equivalente a 4 departamentos (US\$2,963,054 equivalente a 22 departamentos en el 2003) transferidos a sus propietarios.

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 2004 y 2003, la Compañía provisionó y pagó por estos conceptos US\$131,033 (US\$145,012 en el 2003) y US\$171,855 (US\$177,359 en el 2003) respectivamente.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros Abril 14, 2005, 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.