

42.154

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y  
Accionistas de

**Inmobiliaria Gadi S.A.**

Guayaquil, 4 de abril del 2003

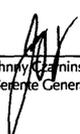
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Gadi S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Gadi S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y 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.
4. Como se indica en la Nota 6 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2002 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas por US\$46,561, y US\$117,924, (2001: US\$56,316 y US\$3,661), respectivamente. Las operaciones de Inmobiliaria Gadi S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su

INMOBILIARIA GADI S.A.

BALANCES GENERALES  
31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia	2002	2001	Pasivo y patrimonio	Referencia	2002	2001
	a Notas				a Notas		
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja		-	3	Cuentas y documentos por pagar			
Cuentas y documentos por cobrar				Obligaciones bancarias		1,000	1,000
Compañías relacionadas	6	-	9,755	Compañías relacionadas	6	117,924	3,661
Anticipos		20,000	-	Otras		5,168	3,245
Otras		12,211	3,619			124,092	7,906
		32,211	13,374	Pasivos acumulados			
Total del activo corriente		32,211	13,377	Impuestos por pagar	5	515	417
				Beneficios sociales	5	1,329	1,488
						1,844	1,905
INVERSIONES PERMANENTES	3	33,792	33,792	Total del pasivo corriente		125,936	9,811
CUENTAS POR COBRAR				PASIVO A LARGO PLAZO			
Compañías relacionadas	6	46,561	46,561	Jubilación patronal		645	-
ACTIVO FIJO	4	1,328,914	1,229,339	PATRIMONIO (según estados adjuntos)		1,314,897	1,313,258
Total del activo		1,441,478	1,323,069	Total del pasivo y patrimonio		1,441,478	1,323,069

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

  
Johnny Kazminski  
Gerente General

  
Victor Alvarado  
Contador

**INMOBILIARIA GADI S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Ingresos por arriendos de locales comerciales	6	49,440	49,480
Gastos de administración y operación	8	<u>( 46,869)</u>	<u>( 44,224)</u>
Utilidad operacional		2,571	5,256
Otros ingresos, neto		<u>-</u>	<u>554</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		2,571	5,810
Participación de los trabajadores en las utilidades		( 386)	( 871)
Impuesto a la renta	5	( 546)	( 1,235)
Utilidad neta del año		<u><u>1,639</u></u>	<u><u>3,704</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Johnny Charninski  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Víctor Alvarado  
Contador

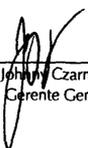
INMOBILIARIA GADI S.A.

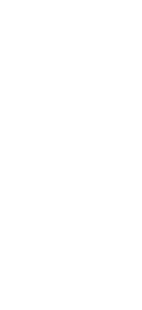
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reservas		Utilidades no distribuidas	Total	
		Legal	Facultativa			De capital
Saldos al 1 de enero del 2001	5,020	600	9,835	1,290,480	3,619	1,309,554
Transferencia a reservas		362	3,257		( 3,619)	-
Utilidad neta del año					3,704	3,704
Saldos al 31 de diciembre del 2001	5,020	962	13,092	1,290,480	3,704	1,313,258
Transferencia a reservas		370	3,334		( 3,704)	-
Utilidad neta del año					1,639	1,639
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>5,020</u>	<u>1,332</u>	<u>16,426</u>	<u>1,290,480</u>	<u>1,639</u>	<u>1,314,897</u>

(1) Ver Nota 11.

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Johnny Czarninski  
 Gerente General

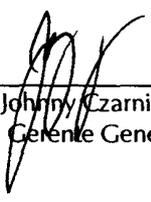
  
 Victor Alvarado  
 Contador

**INMOBILIARIA GADI S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año		1,639	3,704
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación	4 y 8	22,848	22,848
Provisión para jubilación patronal	7	645	-
		<u>25,132</u>	<u>26,552</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		( 18,837)	( 11,103)
Cuentas y documentos por pagar		116,186	3,000
Pasivos acumulados		( 61)	703
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>122,420</u>	<u>19,152</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de activo fijo	4	( 122,423)	-
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		<u>( 122,423)</u>	<u>-</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Disminución de cuentas por cobrar a largo plazo a compañías relacionadas		-	( 19,160)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>( 19,160)</u>
Disminución neta de efectivo		( 3)	( 8)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3	11
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>-</u>	<u>3</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Johnny Czarninski  
 Gerente General

  
 Víctor Alvarado  
 Contador

## **INMOBILIARIA GADI S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

#### **NOTA 1 - OPERACIONES**

Inmobiliaria Gadi S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 24 de octubre de 1958. La Compañía es propietaria de dos inmuebles, ubicados uno en la ciudad de Guayaquil y otro en la ciudad de Quito, en los que funcionan los almacenes detallados a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Establecimientos</u>	<u>Ciudad</u>
Roca entre Pedro Carbo y Panamá	Mi Comisariato	Guayaquil
Ignacio Santa María Núñez de Vela e Iñaquito	Mi Juguetería	Quito

Su principal accionista es Inmobiliaria Kfir S.A., la cual posee el 98% del capital social.

Inmobiliaria Gadi S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tienen a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Gadi S.A. corresponden fundamentalmente al arrendamiento de bienes inmuebles. Ver Nota 6.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES**

##### **a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES**  
(Continuación)

pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Efectivo y equivalente de efectivo -**

Incluye el efectivo mantenido en caja de libre disponibilidad.

**c) Inversiones permanentes -**

Las inversiones en acciones de compañías relacionadas se muestran al costo histórico, el cual, no excede el valor patrimonial proporcional certificado por las entidades receptoras de las inversiones. Ver Nota 3.

**d) Activo fijo -**

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**e) Provisión para impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de dichos años a la tasa del 25%.

**f) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES**  
(Continuación)

**g) Jubilación patronal -**

El costo del beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía, determinado con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona a partir del 2002 con cargo a los costos y gastos (resultados) del ejercicio con base en el método de prima única o acreditamiento anual de la reserva matemática total. Hasta el 2001, la Compañía no realizó provisión por dicho concepto. Véase Nota 7.

**h) Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

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

**NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES**

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Valor patrimonial proporcional		Actividad principal
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	
<u>Otras relacionadas (a)</u>							
Inmobiliaria Motke S.A.	20	20	30,020	30,020	1,081,417 (1)	1,049,915 (1)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Currie S.A.	20	20	<u>3,772</u>	<u>3,772</u>	172,784 (2)	48,024 (2)	Inmobiliaria
			<u>33,792</u>	<u>33,792</u>			

(a) Compañías en las cuales se mantiene menos del 20% de participación, por tanto se registran al costo de adquisición.

(1) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001. Los que incluyen salvedades en la opinión de los auditores independientes, los cuales no afectan el valor de las inversiones registrado por Gadi.

**NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES**

(Continuación)

- (2) El valor patrimonial de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.

**NOTA 4 - ACTIVO FIJO**

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
			%
Edificios	<u>456,961</u>	<u>456,961</u>	5
	456,961	456,961	
Menos - depreciación acumulada	<u>( 244,961)</u>	<u>( 222,112)</u>	
	212,000	234,849	
Terrenos	994,490	994,490	-
Construcciones en curso	<u>122,424</u>	<u>-</u>	-
	<u><u>1,328,914</u></u>	<u><u>1,229,339</u></u>	

Movimiento:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo al 1 de enero	1,229,339	1,252,187
Adiciones, netas	122,423	-
Depreciación (Ver Nota 8)	<u>( 22,848)</u>	<u>( 22,848)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>1,328,914</u></u>	<u><u>1,229,339</u></u>

**NOTA 5 - PROVISIONES**

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

**NOTA 5 - PROVISIONES**  
(Continuación)

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2002</u>				
Impuestos por pagar	417	546 (1)	448	515
Sueldos y beneficios sociales	1,488	4,071 (2)	4,230	1,329
<u>Año 2001</u>				
Impuestos por pagar	-	1,235 (1)	818	417
Sueldos y beneficios sociales	1,202	6,310 (2)	6,024	1,488

(1) Corresponde al impuesto a la renta de la Compañía.

(2) Incluye US\$386 (2001:US\$871) de participación de los trabajadores en las utilidades.

**NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2002 y 2001, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Arrendamiento de locales comerciales		
Importadora El Rosado Cía. Ltda. (1)	<u>49,440</u>	<u>49,480</u>

(1) Corresponden a ingresos por alquiler de los locales comerciales de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo mantenidos con Importadora El Rosado Cía. Ltda.. Véase Nota 10.

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

**NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**  
(Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Cuentas y documentos por cobrar Importadora El Rosado Cía. Ltda.	<u>-</u>	<u>9,755 (1)</u>
Cuentas por cobrar largo plazo Inmobiliaria Lavie S.A.	<u>46,561</u>	<u>46,561</u>
Cuentas y documentos por pagar Importadora El Rosado Cia.Ltda.	117,676	-
Hasbaya S.A.	55	55
Accionistas	<u>193</u>	<u>3,606</u>
	<u>117,924 (1)</u>	<u>3,661 (1)</u>

- (1) Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, sin embargo, la Administración de la Compañía estima que serán liquidados en el corto plazo.

**NOTA 7 - JUBILACION PATRONAL**

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2002 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los directivos que al 31 de diciembre del 2002 se encontraban prestando servicios a la Compañía.

Dicho estudio está basado en las normas que sobre este beneficio contiene el Código de trabajo, habiéndose aplicado una tasa anual de descuento del 6% para la determinación del valor actual de la reserva matemática. Durante el año 2002 se cargó a resultados US\$645 por este concepto. Véase Nota 2 g).

**NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION**

Composición:

(Véase página siguiente)

**NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION**

(Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Depreciación	22,848	22,848
Sueldos y beneficios sociales	14,848	12,169
Impuestos y contribuciones	9,150	8,665
Otros	<u>23</u>	<u>542</u>
	<u>46,869</u>	<u>44,224</u>

**NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA****Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de los estados financieros (4 de abril del 2003), la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 2000 al 2002 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**NOTA 10 - CONTRATOS**

En mayo del 2000 la Compañía firmó contratos de arrendamiento de sus locales comerciales con Importadora El Rosado Cía. Ltda. cuyo plazo de duración es de 5 años a partir de esa fecha.

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos bienes han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda..

**NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 125,500 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

**NOTA 12 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

### NOTA 13 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros por el año 2002 dan efecto a la siguiente reclasificación no efectuada en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencia
Pasivo			
Cuentas y documentos por pagar	248	117,924	( 117,676)
Pasivos a largo plazo			
Compañías relacionadas	<u>117,676</u>	<u>-</u>	<u>117,676</u>
	<u>117,924</u>	<u>117,924</u>	<u>-</u>

### NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (4 de abril del 2003), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.