

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

INGENIERO COMERCIAL - CPA.

Manuel Villamarin Zavala

AUDITOR - INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA KARENKO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA KARENKO S.A.** al 31 de Diciembre de 1998 y los estados conexos de resultados, flujos de efectivo, y evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoría.
2. Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

3. En mi opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA KARENKO S.A.** al 31 de Diciembre de 1.998 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.


ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SRNAE - 2 No. 298

20 de Septiembre de 1999

Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

<u>ACTIVO</u>		<u>EN MILES</u> <u>DE SUCRES</u>	
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA-BANCOS	A	S/.	39.799
CUENTAS POR COBRAR	B		78.280
OTROS			12.824
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			130.903
PROPIEDAD Y EQUIPOS	C		3.016.744
OTROS ACTIVOS	D		2.329.093
TOTAL		S/.	5.476.740

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	E	S/.	240.022
BENEFICIOS SOCIALES			4.579
IMPUESTOS			<u>2.363</u>

TOTAL PASIVO NO CORRIENTE 246.964

OBLIGACIONES LARGO PLAZO F 3.696.956

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL SUSCRITO
600.000 PARTICIPACIONES SOCIALES S/. 600.000
DE S/. 1.000 CADA UNA

APORTE FUTURAS CAPITALIZ. 53.337

RESERVAS REVAL. PATRIMONIO 879.483

TOTAL PATRIMONIO 1.532.820

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS 5.476.740

- Ver Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

<En miles de sucres>

INGRESOS

VENTAS	S/.	2.347.914
OPERACIONALES		<u>2.824</u>
		2.350.738

EGRESOS

PRODUCCION		2.098.514
ADMINISTRACION		133.184
OPERACIONALES		<u>398.904</u>
		2.630.602

PERDIDA NETA

-279.864

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Expresado en miles de sucres)

**AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO
Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO**

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de la actividad	23.202
---	--------

**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO
AL FINAL DEL AÑO**

<u>39.800</u>

INMOBILIARIA KARENKO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVA REV. PATRIM.</u>	<u>RESULTADO ACUMULADO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-97	600.000		358.619	-33.800	924.819
APORTE CAPITAL		53.336			53.336
TRANSFERENCIAS			241.000		241.000
EFFECTOS CORRECCION MONETARIA				313.664	313.664
PERDIDA DEL EJERCICIO			279.864	-279.864	0
SALDO AL 31-12-98	<u>600.000</u>	<u>53.336</u>	<u>879.483</u>	<u>0</u>	<u>1.532.819</u>

Ver Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA KARENKO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

RESUMEN DE LAS PRACTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA KARENKO S.A. - La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 19 de Septiembre de 1991, e inscripto en el Registro Mercantil el 24 de Octubre de 1991; bajo la denominación de compañía **INMOBILIARIA KARENKO S.A.**; posteriormente reforma su estatuto, previa autorización otorgada por la Superintendencia de Compañías la misma que resuelve aprobar el aumento de capital y reforma de estatutos sociales, la cual tiene por objeto principal dedicarse a las actividades agrícolas de manera especial hacia el sector bananero y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANOS. - La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

LAS PROPIEDADES Y EQUIPOS. - Están contabilizados al costo de adquisición en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de la línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el índice General de Precios al consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>AÑOS</u>	<u>INDICE</u>
	%
1993	31
1994	25
1995	22
1996	26
1997	29
1998	45

El porcentaje de ajuste anual para el periodo 1998 fue del 45% < 3,75% mensual > resultante de la relación anual de los índices de Precios al Consumidor del 30 de Noviembre de 1998.

SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Artículo 22 de la Ley 056 de régimen tributario interno determino la creación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. Mediante la Ley 51 de Diciembre 31 de 1993 se reformo el articulo antes indicado con aplicación desde el ejercicio 1993.

El objetivo del sistema es reexpresar aquellos rubros del balance cuyo valor en libros es susceptibles de ser diferente del valor de mercado como resultado de la inflación, la devaluación o pactos que afecten el respectivo activo o pasivo.

CUENTA RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

La corrección monetaria del Patrimonio (excepto Utilidades y Perdidas Retenidas) se hace usando cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio". Como parte del Patrimonio esta cuenta está sujeta también al ajuste de corrección monetaria anual.

El saldo de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los socios o accionistas, pudiendo sin embargo ser objeto de capitalización o devolución, en caso de liquidación de la empresa, las que no estarán gravadas con el impuesto a la renta. También puede ser utilizado para absorber pérdidas acumuladas.

A.- CAJA-BANCOS

Las disponibilidades de la Cía. al 31 de Diciembre/98 se presentan de la siguiente forma:

	<u>SUCRES - MILES</u>
CAJA CHICA	S/. 500
<u>BANCOS</u>	
PREVISORA	39.299
	<u>39.799</u>

B.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1998, por su actividad mantiene como cliente potencial a la Compañía U.B.E.S.A. la misma que sobre ella registra lo siguiente:

U.B.E.S.A. (SALDO)	S/. 77.542
PRESTAMOS - EMPLEADOS	738
	<u>78.280</u>

C.- PROPIEDADES – PLANTA - EQUIPO

Al 31 de Diciembre de 1998, las propiedades de la empresa consistían en:

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>SALDO A DICIEMBRE/98</u>
TERRENOS	106.169		106.169
EDIFICIOS	26.250	4.706	21.544
MAQUINARIAS - INSTAL.	3.836.911	1.215.318	2.621.593
MUEBLES - EQUIPOS	56.434	12.882	43.552
PLANTACIONES- PRODUCC.	160.932	45.545	115.387
VEHICULOS	81.736	19.072	62.664
OBRAS EN CONSTRUCC.	45.835		45.835
	<u>4.314.267</u>	<u>1.297.523</u>	<u>3.016.744</u>

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
Edificio	20	5
Muebles y Equipos	10	10
Vehículos	5	20
Instalaciones – Maquinarias	10	10

D.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 1998, este grupo consiste en lo siguiente:

	<u>EN MILES DE SUCRES</u>	
ACCIONES DE COMPAÑIAS	S/.	184.000
DIF. CAMBIARIO		1.412.353
REHABILITACION		552.144
COMPAÑIAS RELACIONDAS (*)		180.596
		<u>2.329.093</u>

(*) COMPAÑIAS RELACIONADAS

		<u>EN MILES SUCRES</u>
BANANERA CENTENARES	S.A.	S/. 16.169.111
AGRICOLA AGUESA	S.A.	10.346.336
AGRICOLA VINOTO	S.A.	118.602.410
INMOBILIARIA CANELA	S.A.	6.152.457
INMOBILIARIA LA MASICA	S.A.	1.185.339
DROTUL	S.A.	20.379.852
INMOPAPP	S.A.	2.757.629
PROTELSA	S.A.	200.000
INMOBILIARIA SULA	S.A.	4.803.137
		<u>180.596.271</u>

E.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1998, las cuentas por pagar consistían en:

	<u>EN MILES SUCRES</u>	
SERVICIOS	S/.	2.413
PROVEEDORES		27.008
U.B.E.S.A.		21.203
RETENCIONES EN LA FUENTE		1.143
COMPAÑIAS RELACIONADAS		104.540
PASIVOS ACUMULADOS		83.715
		<u>240.022</u>

F.- OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Las obligaciones de la compañías al 31 de Diciembre de 1998, consistían en:

		<u>EN MILES DE SUCRES</u>	
BANCOS	(1)	S/.	3.319.176
INTERESES POR PAGAR	(2)		83.576
PRESTAMO L/PLAZO			294.204
			<u>3.696.956</u>

(1) Operación con CFN por US\$ 483.000 al TC 6872 con vcto. Abril 13/2004

(2) Operación otorgada por U.B.E.S.A. sobre US\$ 40.000 al TC 6872

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO.

En Septiembre de 1998 la Superintendencia de Compañías mediante resolución: 95-2-1-1-0007374 de Noviembre 21 de 1995 ; resolvió autorizar el aumento del capital autorizado de la Compañía a 600 millones de sucres, de los cuales el capital suscrito pagado de la empresa es de 600.000 acciones ordinarias y nominativas de 1.000 mil sucres cada una de ellas.

CORRECCION MONETARIA.

Como resultado de nuestra auditoria se ha podido determinar que en concordancia con el Art. 22 numeral 4, 5 y 6 de la LRTI y Art. 39 de su reglamento, así como lo señalado en el Art. 3 Absorción de Pérdidas de la Resolución # 96-1-3-3-002 de la Superintendencia de Compañías publicado en Registro oficial # 894 de Febrero 29 de 1996, se procedió de acuerdo con lo indicado efectuar la compensación correspondiente con los resultados anteriores y del ejercicio, con el saldo acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria.

EVENTO SUBSECUENTE.

Las condiciones económicas que imperaron en el país durante 1998, y hasta la fecha, han estado fuertemente influenciados por los efectos adversos entre los cuales se destacan los problemas que se han presentado en el sector bananero que son de dominio público, el tratamiento drástico hacia el precio oficial de la caja de banano de exportación además la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales regionales y locales.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, las autoridades del país, entre otras medidas; modificaron las políticas cambiarias lo cual ha originado una devaluación substancial del sucre ecuatoriano en relación al dólar estadounidense.

Los depósitos e inversiones temporales mantenidos en instituciones bancarias y financieras del país originando a esa misma fecha un congelamiento de sus depósitos.

No es posible aún establecer integralmente los efectos de esta condiciones sobre la evaluación futura de la economía nacional y sus consecuencias sobre la posición financiera y los resultados de las operaciones futuras de la empresa.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de esta circunstancias de incertidumbre.