

FERRARINI S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

26 ABR 2002

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
FERRARINI S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Ferrarini S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y 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 auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en 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 selectivas, 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 efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Ferrarini S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


JANETH MACIAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 25 de Marzo del 2002

FERRARINI S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Bancos	3,879	6,232
Cuentas por cobrar (Nota 3)	4,503	3,423
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>8,382</u>	<u>9,655</u>
ACTIVO FIJO (Nota 4)	409,651	439,987
OTROS ACTIVOS (Nota 5)	171,000	228,000
TOTAL ACTIVOS	<u>589,033</u>	<u>677,642</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	<u>48,568</u>	<u>23,014</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 7)	<u>309,820</u>	<u>399,296</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 8)	4,800	4,800
Reserva de capital (Nota 9)	306,238	306,238
Pérdida acumulada	(80,393)	(55,706)
TOTAL PATRIMONIO	<u>230,645</u>	<u>255,332</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>589,033</u>	<u>677,642</u>

FERRARINI S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
INGRESOS		
Arrendamientos	<u>108,000</u>	<u>96,000</u>
GASTOS:		
Administrativos	13,819	7,218
Depreciación	<u>30,336</u>	<u>26,177</u>
TOTAL	<u>44,155</u>	<u>33,395</u>
UTILIDAD DE OPERACION	63,845	62,605
OTROS EGRESOS (INGRESOS):		
Gastos financieros	31,836	40,749
Amortización pérdida en cambio	57,000	-
Diferencia de cambio	-	74,572
Intereses ganados	(304)	(533)
Resultado por exposición a la inflación	-	(29,716)
Impuesto a la circulación de capitales	-	664
TOTAL	<u>88,532</u>	<u>85,736</u>
PERDIDA	<u>(24,687)</u>	<u>(23,131)</u>

FERRARINI S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio (Dólares)</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>
Enero 1 del 2000, ajustado	4,800	-	76,342	-	(25,442)
Efectos NEC No. 17 (Nota 10)			34,714	195,182	(7,133)
Transferencia NEC (Nota 10)		306,238	(111,056)	(195,182)	
Pérdida					(23,131)
Diciembre 31 del 2000	<u>4,800</u>	<u>306,238</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(55,706)</u>
Pérdida					(24,687)
Diciembre 31 del 2001	<u>4,800</u>	<u>306,238</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(80,393)</u>

FERRARINI S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	106,920	97,231
Efectivo pagado a proveedores y otros	(19,797)	(10,676)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>87,123</u>	<u>86,554</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones a largo plazo	<u>(89,476)</u>	<u>(97,364)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(2,353)	(10,809)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	6,232	17,042
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>3,879</u>	<u>6,232</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Pérdida	(24,687)	(23,131)
Ajustes por:		
Depreciación	30,336	26,177
Resultado por exposición a la inflación	-	(29,716)
Diferencia de cambio	<u>57,000</u>	<u>74,572</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	62,649	47,902
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(1,080)	19,107
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	<u>25,554</u>	<u>19,545</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>87,123</u>	<u>86,554</u>

FERRARINI S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 6 de Julio de 1993 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 11 de Agosto de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a una Compañía Relacionada para el funcionamiento de locales comerciales, oficinas y bodegas.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Conversión de los Estados Financieros a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

*** Corrección Monetaria**

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

*** Índice Especial de Corrección de Brecha**

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/.19.525,89 por dólar.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios y 10 años para mejoras e instalaciones.

El gasto de depreciación por el efecto del ajuste de la NEC 17, fue registrado a partir de Abril del 2000.

Reconocimiento de Ingresos

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Moneda Extranjera

El activo, pasivo y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La utilidad o pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los activos y pasivos en dólares fue registrado en los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Impuestos anticipados	631	631
Impuestos retenidos	3,705	2,625
Depósito en garantía	167	167
TOTAL	<u>4,503</u>	<u>3,423</u>

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2001 y 2000 fue el siguiente:

	<u>1-01-01</u>	Adiciones	<u>12-31-01</u>
	(Dólares)		
Terrenos	15,624	-	15,624
Edificios y mejoras	606,725	-	606,725
Sub-total	622,349	-	622,349
Depreciación acumulada	(182,362)	(30,336)	(212,698)
TOTAL	<u>439,987</u>	<u>(30,336)</u>	<u>409,651</u>

Nota 4 - Activo Fijo (Cont.)

	<u>1-01-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Aplicación NEC No. 17</u>	<u>12-31-00</u>
			(Dólares)	
Terrenos	7,228	-	8,396	15,624
Edificios y mejoras	274,017	-	332,708	606,725
Sub-total	281,245	-	341,104	622,349
Depreciación acumulada	(67,560)	(26,177)	(88,625)	(182,362)
TOTAL	<u>213,685</u>	<u>(26,177)</u>	<u>252,479</u>	<u>439,987</u>

Nota 5 - Otros Activos

Corresponde a la activación del diferencial cambiario proveniente de la corrección monetaria de activos y pasivos en moneda extranjera, las mismas que son amortizadas en 5 años, de acuerdo con disposiciones legales, la compañía no podrá distribuir utilidades a sus accionistas, hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario activado.

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
		(Dólares)
Compañías relacionadas		
Cimersa	45,849	19,644
Intereses por pagar	2,275	2,928
Impuesto por pagar	444	442
TOTAL	<u>48,568</u>	<u>23,014</u>

Nota 7 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, representan préstamos de accionistas por \$1,600 sin intereses y \$ 308,220.22 (\$397,696.18 en el 2000) con vencimientos en el 2003 e interés del 9%.

Nota 8 - Capital Pagado

Está representado por 4,800 acciones ordinarias de \$ 1 de valor nominal unitario.

Nota 9 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 10 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<u>Resultado por Exposición a la Inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria</u> (Dólares)	<u>Total</u>
Activos fijos, neto (nota 4)	44,884	207,595	252,479
Reserva por revalorización	(22,301)	(12,413)	(34,714)
Pérdidas acumuladas	7,133	-	7,133
TOTAL	<u>29,716</u>	<u>195,182</u>	<u>224,898</u>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

Nota 11 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2001, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 12 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante el 2001, la compañía registró ingresos por arrendamientos de locales comerciales y oficinas por \$108,000 (\$ 96.000 en el 2000), que fueron realizados de común acuerdo y en condiciones similares a otras efectuadas con terceros.