

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Goren S.A.

Guayaquil, 4 de abril del 2003

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Goren 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. Tal como se indica en la en la Nota 3 a los estados financieros adjuntos, la Compañía posee inversiones en acciones en compañías asociadas las cuales están registradas a su costo de adquisición que al 31 de diciembre del 2002 ascienden a US\$53,109. De acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.20, la Compañía en el 2002, debió adoptar el método de la participación para valuar dichas inversiones. Por otro lado, los informes de los auditores independientes del 3 de abril del 2003 de las compañías asociadas Lavie y Kfir incluyen salvedades con relación al diferimiento de pérdidas netas en cambio y a la valuación de las inversiones que a su vez éstas mantienen en otras empresas relacionadas del Grupo. Como consecuencia de los asuntos mencionados, al 31 de diciembre del 2002, las inversiones, la utilidad neta del año 2002 y

INMOBILIARIA GOREN S.A.

BALANCES GENERALES

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2002	2001	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja		-	5	Cuentas y documentos por pagar			
Cuentas y documentos por cobrar				Compañías relacionadas	6	198	198
Compañías relacionadas	6	26,701	24,902	Otras		<u>1,880</u>	<u>826</u>
Otras		<u>265</u>	<u>535</u>			<u>2,078</u>	<u>1,024</u>
		<u>26,966</u>	<u>25,437</u>				
Total del activo corriente		26,966	25,442	Pasivos acumulados			
INVERSIONES PERMANENTES	3	87,760	93,094	Impuestos por pagar	5	197	278
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO				Beneficios sociales	5	<u>1,070</u>	<u>938</u>
Compañías relacionadas	6	46,677	46,677			<u>1,267</u>	<u>1,216</u>
ACTIVO FIJO	4	176,425	175,386	Total del pasivo corriente		3,345	2,240
				PASIVO A LARGO PLAZO			
Total del activo		<u>337,828</u>	<u>340,599</u>	Provisión jubilación patronal	7	644	-
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		333,839	338,359
				Total del pasivo y patrimonio		<u>337,828</u>	<u>340,599</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


John Czarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA GOREN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

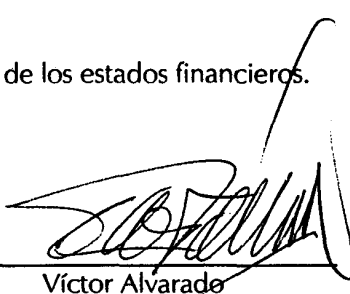
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Ingresos por arriendo de locales comerciales	6	14,100	14,080
Otros ingresos operacionales	6	<u>4,314</u>	<u>3,569</u>
		18,414	17,649
Gastos de administración y operación	8	<u>(17,575)</u>	<u>(15,636)</u>
Utilidad operacional		839	2,013
Otros ingresos, neto		<u>-</u>	<u>125</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		839	2,138
Participación de los trabajadores en las utilidades	5	(126)	(321)
Impuesto a la renta	5	(178)	(454)
Utilidad neta del año		<u><u>535</u></u>	<u><u>1,363</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



Johnny Zarninski
Gerente General



Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA GOREN 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)	Legal	Reservas Facultativa	De capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2001	4,200	334	16,160	327,820	(12,231)	336,283
Utilidad neta del año					1,363	1,363
Ajustes menores					713	713
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>4,200</u>	<u>334</u>	<u>16,160</u>	<u>327,820</u>	<u>(10,155)</u>	<u>338,359</u>
Transferencia a reservas		136	1,227		(1,363)	-
Utilidad neta del año					535	535
Ajuste menores de inversiones permanentes				(5,334)	279	(5,055)
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>4,200</u>	<u>470</u>	<u>17,387</u>	<u>322,486</u>	<u>(10,704)</u>	<u>333,839</u>

(1) Ver Nota 11.

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


John W. Czarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA GOREN S.A.

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

	Referencia a Notas	2002	2001
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta del año		535	1,363
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	4 y 8	460	461
Jubilación patronal	7	644	
Ajustes menores		279	713
		<u>1,918</u>	<u>2,537</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(1,529)	(3,923)
Cuentas y documentos por pagar		1,054	481
Pasivos acumulados		51	865
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>1,494</u>	<u>(40)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Adiciones netas de activos fijos	4	(1,499)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,499)</u>	<u>-</u>
Disminución neta de efectivo		(5)	(40)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>5</u>	<u>45</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>-</u>	<u>5</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


John W. Zarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA GOREN S.A.

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

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Goren S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 23 de marzo de 1979. La Compañía es propietaria de un inmueble ubicado en Gómez Rendón y Abel castillo en la ciudad de Guayaquil en el que funciona un local de Mi Comisariato

Sus principales accionistas son la familia Czarninski.

La Inmobiliaria Goren S.A., forma parte de las empresas del Grupo 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 Goren 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 pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye el efectivo mantenido en caja de libre disponibilidad.

c) Inversiones permanentes -

Las inversiones en acciones de compañías asociadas y 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 a 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>Compañías asociadas (a)</u>							
Inmobiliaria Kfir S.A.	28	28	6,857	6,857	285,441 (1)	284,380 (1)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Lavie S.A.	25	25	39,601	39,601	3,684,889 (1)	3,684,889 (1)	Inmobiliaria
Constructora Dov S.A.	34	34	6,651	6,651	280,617 (2)(3)	270,472 (2)	Inmobiliaria
			<u>53,109</u>	<u>53,109</u>			
<u>Otras compañías relacionadas (b)</u>							
Inmobiliaria Braquíl S.A.	1	1	362	362	64,604 (5)	62,750 (2)	Inmobiliaria
Motke S.A.	20	20	30,412	30,412	1,081,417 (5)	1,049,915 (2)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Gadi S.A.	1	1	1,709	1,709	13,149 (2)	13,133 (2)	Inmobiliaria
Rafaelca Inmobiliaria C.A.	3	3	1,331	1,331	12,070 (2)	11,894 (2)	Inmobiliaria
Aldeana S.A.	25	25	837	6,171	5,783 (4)	838 (4)	Comercializadora
			<u>34,651</u>	<u>39,985</u>			
			<u>87,760</u>	<u>93,094</u>			

NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES

(Continuación)

- (a) Corresponde a inversiones en compañías en las que se mantiene más del 20% de participación y por tanto de acuerdo con la NEC 20 deben ser registradas al método de participación.
- (b) De acuerdo con la NEC 20 pueden registrarse al costo de adquisición que no supere su valor patrimonial proporcional.
- (1) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001, este valor no incluye el efecto de las excepciones mencionadas en los dictámenes de los auditores independientes del 3 de abril del 2003 de Lavie y Kfir. De haberse registrado los ajustes correspondientes los patrimonios ajustados de Lavie y de Kfir ascenderían a aproximadamente US\$45,222,000 y US\$2,411,000, respectivamente, de los cuales US\$11,306,000 y US\$675,000 corresponderían a Goren S.A.
- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.
- (3) Valor al que debía registrarse esta inversión bajo el método de participación el mismo que aunado al efecto descrito en el numeral (1) anterior hubiesen incrementado las inversiones en aproximadamente US\$12,208,000.
- (4) El valor patrimonial de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.
- (5) El valor patrimonial proporcional de estas inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002. Este valor no incluye el efecto de las excepciones mencionadas en los dictámenes de los auditores independientes debido a que no tienen efecto sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

El activo fijo comprende:

(Véase página siguiente)

NOTA 4 -ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	<u>9,211</u>	<u>9,211</u>	5
	9,211	9,211	
Menos - depreciación acumulada	(8,724)	(8,264)	
Terrenos	174,439	174,439	-
Construcciones en curso	<u>1,499</u>	<u>-</u>	-
	<u>176,425</u>	<u>175,386</u>	

El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo al 1 de enero	175,386	175,847
Adiciones, netas	1,499	-
Depreciación (Véase Nota 8)	<u>(460)</u>	<u>(461)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>176,425</u>	<u>175,386</u>

NOTA 5 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<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	278	2,638 (1)	2,719	197
Beneficios sociales	938	3,362 (2)	3,230	1,070
<u>Año 2001</u>				
Impuestos por pagar	-	454 (1)	176	278
Beneficios sociales	351	6,609 (2)	6,022	938

(1) Incluye el impuesto a la renta de la Compañía por US\$178 (2001: US\$454).

NOTA 5 - PROVISIONES

(Continuación)

- (2) Incluye US\$126 de participación de los trabajadores en las utilidades del año 2002 (2001: US\$321).

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.

	2002	2001
Importadora El Rosado Cía. Ltda.		
Arriendos de locales comerciales (1)	14,100	14,080
Otros	<u>4,314</u>	<u>3,569</u>
	<u>18,414</u>	<u>17,649</u>

- (1) Corresponden a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados 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)

	2002	2001
Cuentas y documentos por cobrar		
Inmobiliaria Lavie S.A.	255	-
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	<u>26,446</u>	<u>24,902</u>
	<u>26,701</u>	<u>24,902</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo		
Inmobiliaria Braquil S.A.	<u>46,677</u>	<u>46,677</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Currie S.A.	20	20
Accionistas	<u>178</u>	<u>178</u>
	<u>198</u>	<u>198</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.

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 trabajadores 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\$644 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>
Sueldos y beneficios sociales	14,848	12,168
Impuestos y contribuciones	1,964	1,396
Depreciación	460	461
Otros	303	1,611
	<u>17,575</u>	<u>15,636</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.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año se puede compensar con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Durante el año terminado al 31 de diciembre del 2002 la Compañía dedujo del ingreso imponible aproximadamente US\$279 (2001: US\$713) correspondiente a la amortización de pérdidas fiscales acumuladas, por lo que la provisión para impuesto a la renta del año se redujo en US\$70 (2001: US\$178). Al cierre del año 2002 las pérdidas tributarias acumuladas ascienden a US\$11,952 (2001: US\$12,231).

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 cinco 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 105,000 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 - 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.