PRICEWATERHOUSECOOPERS

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares estadounidenses
NEC 17	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 – "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
del Ecuador Cía. Ltda.
Carchi 702 y 9 de Octubre Piso 2
Casilla 09-01-5820
Guayaquil - Ecuador
Teléfono: (593) 4 2288-199
Celular: (593) 9 9513-843
Fax: (593) 4 2286-889

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

Guayaquil, 1 de abril del 2003

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Hasbaya 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 Hasbaya 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 que totalizan US$64,832 y US$29, respectivamente (2001: US$35,811 y US$29). Las operaciones de Inmobiliaria Hasbaya S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía

PRICEWATERHOUSECOOPERS

A los miembros del Directorio y
accionistas de
INMOBILIARIA HASBAYA S.A.
Guayaquil, 1 de abril del 2003

relacionada Importadora El Rosado Cía. Ltda. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 6. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

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

Activo	Referencia a Notas	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE			
Caja		-	3
Cuentas y documentos por cobrar			
Compañías relacionadas	6	64,832	35,811
Otras		422	4,307
		65,254	40,118
Total del activo corriente		65,254	40,121
ACTIVO FIJO	3	378,232	399,604
Total del activo		443,486	439,725

Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2002	2001
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar			
Accionistas	6	29	29
Otras		-	3,024
		29	3,053
Pasivos acumulados			
Impuestos por pagar	4	1,327	772
Beneficios sociales	4	1,940	1,588
		3,267	2,360
Total del pasivo corriente		3,296	5,413
PASIVO A LARGO PLAZO			
Jubilación patronal	7	477	-
PATRIMONIO (según estados adjuntos)		439,713	434,312
Total del pasivo y patrimonio		443,486	439,725

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Johnny Czarninski
Gerente General

Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA 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	60,420	60,400
Gastos de administración y operación	8	(53,779)	(53,949)
Utilidad operacional		6,641	6,451
Otros ingresos, neto		-	23
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		6,641	6,474
Participación de los trabajadores en las utilidades	4	(996)	(971)
Impuesto a la renta	4	(1,411)	(1,376)
Utilidad neta del año		4,234	4,127

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Johnny Czarninski
Gerente General

Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA 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)	Reserva			Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	De capital		
Saldos al 1 de enero del 2001	1,200	139	1,475	430,788	(5,575)	428,027
Transferencia a reservas		23	209		(232)	-
Ajustes menores					2,158	2,158
Utilidad neta del año					4,127	4,127
Saldos al 31 de diciembre del 2001	1,200	162	1,684	430,788	478	434,312
Transferencia a reservas		413	3,714		(4,127)	-
Movimientos menores			(1,047)		2,214	1,167
Utilidad neta del año					4,234	4,234
Saldos al 31 de diciembre del 2002	1,200	575	4,351	430,788	2,799	439,713

(1) Ver Nota 10.

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

John Czarninski
Gerente General

Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA 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 de operación:			
Utilidad neta del año		4,234	4,127
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	3 y 8	21,372	21,373
Jubilación patronal	7	477	-
Movimientos menores		1,167	2,158
		27,250	27,658
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(25,136)	(32,376)
Cuentas y documentos por pagar		(3,024)	2,640
Pasivos acumulados		907	1,955
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(3)	(123)
Disminución neta de efectivo		(3)	(123)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3	126
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		-	3

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

Johnny Czarninski
Gerente General

Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

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

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Hasbaya S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 21 de octubre de 1987. La Compañía es propietaria de un inmueble ubicado en la ciudadela Kennedy Norte en la ciudad de Guayaquil, en el que funciona un almacén de Mi Juguetería.

Sus principales accionistas son la familia Czarninski.

La Compañía Inmobiliaria Hasbaya 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 Hasbaya S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo 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.

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye el efectivo mantenido en caja y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

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

c) 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 monto neto del activo fijo no excede, en su conjunto el valor de utilización económica o valor recuperable.

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 los resultados 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.

d) 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% aplicable en 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%.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

f) 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.

g) Reserva de capital -

La NEC 17 establece que 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

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

registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

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 - ACTIVO FIJO

El activo fijo comprende:

	2002	2001	Tasa anual de depreciación %
Edificios	427,454	427,454	5
Menos - depreciación acumulada	(213,571)	(192,199)	
	213,883	235,255	
Terrenos	164,349	164,349	-
	378,232	399,604	

El movimiento del rubro es el siguiente:

	2002	2001
Saldo al 1 de enero	399,604	420,977
Depreciación (Ver Nota 8)	(21,372)	(21,373)
Saldo al 31 de diciembre	378,232	399,604

NOTA 4 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 4 - PROVISIONES
(Continuación)

	Saldos al inicio	Incrementos		Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
Año 2002					
Impuestos por pagar	772	1,411	(1)	856	1,327
Beneficios sociales	1,588	4,682	(2)	4,330	1,940
Año 2001					
Impuestos por pagar	-	1,376	(1)	604	772
Beneficios sociales	405	4,856	(2)	3,673	1,588

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

(2) Incluye US$996 (2001: US$971) de participación de los trabajadores en las utilidades.

NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse 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$2,214 correspondientes a la amortización de pérdidas fiscales acumuladas por lo que la provisión para impuesto a la renta del año se redujo en US$554. Al cierre del año 2002 las pérdidas tributarias acumuladas ascienden a US$1,435.

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros (1 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 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 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.

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

	2002	2001
Importadora El Rosado Cía. Ltda.		
Ingresos por arriendos de locales comerciales (1)	60,420	60,400

(1) Corresponde 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 8.

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:

	2002	2001
Cuentas y documentos por cobrar		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	63,715	34,694
Inmobiliaria Gadi S.A.	55	55
Inmobiliaria Lavie S.A.	1,062	1,062
	64,832 (1)	35,811 (1)
Cuentas y documentos por pagar		
Accionistas	29 (1)	29 (1)

(1) Los saldos por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y 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$477 por este concepto. Véase Nota 2 f).

NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	2002	2001
Sueldos y beneficios sociales	14,848	12,169
Depreciación	21,372	21,373
Impuestos y contribuciones	4,378	3,625
Otros	13,181	16,782
	53,779	53,949

NOTA 9 - 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 a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos bienes han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda..

NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 30,000 acciones ordinarias de valor nominal US$0.04 cada una.

NOTA 11 - 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 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 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.