PRICEWATERHOUSECOOPERS

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

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"
El Rosado	-	Importadora El Rosado Cía. Ltda.
Grupo	-	Grupo Económico El Rosado (Importadora El Rosado Cía. Ltda. y compañías relacionadas

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 junio del 2004

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Hasbaya S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, 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 2003 y 2002 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 2003 la Compañía mantiene saldos por cobrar con compañías relacionadas que totalizan US$145,128 (2002: US$64,832 y US$29 por cobrar y por pagar, respectivamente). Las operaciones de Inmobiliaria Hasbaya S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su

PRICEWATERHOUSECOOPERS

A los miembros del Directorio y
accionistas de
INMOBILIARIA HASBAYA S.A.
Guayaquil, 1 de junio del 2004

(609)

compañía 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

Tugendhat

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

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2003	2002	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2003	2002
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por cobrar				Cuentas y documentos por pagar			
Compañías relacionadas	6	145,128	64,832	Accionistas	6	-	29
Otras		1,786	422			-	29
				Pasivos acumulados			
				Impuestos por pagar	4	12,050	1,327
				Beneficios sociales	4	769	1,940
Total del activo corriente		146,914	65,254			12,819	3,267
				Total del pasivo corriente		12,819	3,296
ACTIVO FIJO	3	356,859	378,232	PASIVO A LARGO PLAZO		953	477
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		490,001	439,713
Total del activo		503,773	443,486	Total del pasivo y patrimonio		503,773	443,486

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

Sr. Johny Czarninski
Gerente General

Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2003	2002
Ingresos por arriendos de locales comerciales	6 y 8	121,420	60,420
Gastos de administración y operación	7	(54,848)	(53,779)
Utilidad operacional		66,572	6,641
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		66,572	6,641
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	(996)
Impuesto a la renta	2 d) y 5	(16,284)	(1,411)
Utilidad neta del año		50,288	4,234

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

Sr. Johnny Czarninski
Gerente General

Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reservas			Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	De capital		
Saldos al 1 de enero del 2002	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
Transferencia a reservas		25	4,209		(4,234)	-
Utilidad neta del año					50,288	50,288
Saldos al 31 de diciembre del 2003	1,200	600	8,560	430,788	48,853	490,001

(1) Véase Nota 9.

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

Sr. Jorge Czarninski
Gerente General

Ing. Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2003	2002
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		50,288	4,234
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	3 y 7	21,373	21,372
Otros pasivos a largo plazo		476	477
		72,137	26,083
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(81,660)	(25,136)
Cuentas y documentos por pagar		(29)	(3,024)
Pasivos acumulados		9,552	907
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		-	(1,170)
Disminución neta de efectivo		-	(1,170)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		-	3
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		-	-

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

Johny Czarninski
Gerente General

Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA HASBAYA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002

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. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existentes con Importadora El Rosado Cía. Ltda. Véase Nota 6 y 8.

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 y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

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 devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de los años 2003 y 2002 a la tasa del 25%. Véase Nota 5.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que las compañías domiciliadas en Ecuador deben reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. La Compañía, durante el año 2003, no mantuvo empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

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

f) 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 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:

	2003	2002	Tasa anual de depreciación %
Edificios	427,454	427,454	5
Menos - depreciación acumulada	(234,944)	(213,571)	
	192,510	213,883	
Terrenos	164,349	164,349	-
	356,859	378,232	

El movimiento del rubro es el siguiente:

	2003	2002
Saldo al 1 de enero	378,232	399,604
Depreciación (Véase Nota 7)	(21,373)	(21,372)
Saldo al 31 de diciembre	356,859	378,232

NOTA 4 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incrementos		Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
Año 2003					
Impuestos por pagar	1,327	17,016	(1)	6,293	12,050
Beneficios sociales	1,940	2,465		3,636	769
Año 2002					
Impuestos por pagar	772	1,411	(1)	856	1,327
Beneficios sociales	1,588	4,682	(2)	4,330	1,940

(1) Corresponde a US$16,284 (2002: US$1,411) de impuesto a la renta de la Compañía.

(2) Incluye US$996 de participación de los trabajadores en las utilidades del año 2002.

NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de junio del 2004) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2001 al 2003 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2003:

	2003
Utilidad antes del impuesto a la renta	66,572
Menos - Amortización de pérdidas	(1,436)
Utilidad tributaria	65,136
Tasa impositiva <Véase Nota 2 d)>	25%
Impuesto a la renta	16,284

NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las compañías en Ecuador pueden compensar las pérdidas tributarias sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2003 la Compañía dedujo del ingreso imponible US$1,436 correspondiente a la amortización de pérdidas fiscales, que no consideran eventuales diferencias producto de futuras fiscalizaciones, por lo que la provisión para el Impuesto a la Renta se redujo en US$359. Al cierre del año 2003 las pérdidas tributarias acumuladas han sido totalmente amortizadas.

NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2003 y 2002, 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.

	2003	2002
Importadora El Rosado Cía. Ltda.		
Ingresos por arriendos de locales comerciales (1)	121,420	60,420

(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:

	2003	2002
Cuentas y documentos por cobrar		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	145,128	63,715
Inmobiliaria Gadi S.A.	-	55
Inmobiliaria Lavie S.A.	-	1,062
	145,128 (1)	64,832 (1)
Cuentas y documentos por pagar		
Accionistas	-	29 (1)

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

(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 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	2003	2002
Remuneraciones (Mandatarios)	15,252	14,848
Depreciación	21,373	21,372
Impuestos y contribuciones	7,310	4,378
Otros	10,913	13,181
	54,848	53,779

NOTA 8 - 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.. Véase Nota 6.

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 comprende 30,000 acciones ordinarias de valor nominal US$0.04 cada una.

NOTA 10 - 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 11 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación los estados financieros por el año 2003 dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencia	
2003				
Patrimonio				
Resultados acumulados al 1 de enero	2,799	2,799	-	
Transferencias a Reservas	(4,234)	(4,234)	-	
Otros movimientos	1,436	-	1,436	(1)
Utilidad neta del año	48,852	50,288	(1,436)	(1)
Resultados acumulados al 31 de diciembre	48,853	48,853	-	

(1) Corresponde a la amortización de pérdidas tributarias que la Compañía registra como 25% Amortización de pérdidas fiscales acumuladas en los resultados del año con crédito al rubro de Resultados acumulados.

NOTA 12 - *EVENTOS SUBSECUENTES*

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de junio del 2004) 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.