

INMOBILIARIA TALOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

CONTENIDO

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 al 31 de diciembre del 2001

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2000

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”

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Talor S.A.

Guayaquil, 19 de abril del 2002

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Talor S.A. al 31 de diciembre del 2001, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de Inmobiliaria Talor S.A. al 31 de diciembre del 2000 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 16 de mayo del 2001, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. Nuestra auditoría fue efectuada 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 nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Según se explica en las Notas 2 d) y 4 a los estados financieros, la Compañía acogiendo a opciones establecidas en la legislación vigente, difirió al 31 de diciembre de 1999 pérdidas netas en cambio devengadas en dicho año por un monto equivalente a US\$684,958 para ser amortizadas en un plazo de hasta cinco años a partir del año 2000. Este tratamiento contable, si bien está permitido por las normas legales vigentes, no está de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. En consecuencia, los resultados acumulados al inicio y al final del año 2001 se encuentran sobrestimados en US\$549,644 y en US\$543,533, respectivamente; mientras que el resultado neto del año 2001 se encuentra subestimado en US\$6,111.

A los miembros del Directorio y
accionistas de

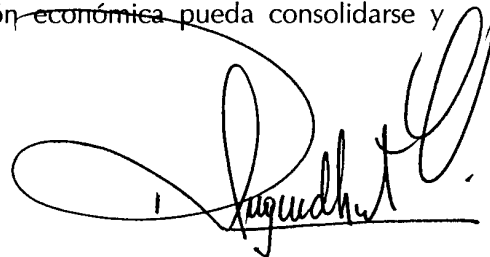
Inmobiliaria Talor S.A.

Guayaquil, 19 de abril del 2002

4. En nuestra opinión excepto por el efecto del asunto indicado en el párrafo 3, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera Inmobiliaria Talor S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Como se indica en la Nota 8 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2001 la Compañía mantiene saldos por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas por US\$12,155 y US\$970,736, respectivamente. Las operaciones de Inmobiliaria Talor S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora El Rosado Cía. Ltda. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 8. 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.
6. En la Nota 1 la Administración menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses, el efecto de las medidas adoptadas en dicha oportunidad y las condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.

Pricewaterhouse Coopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



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

INMOBILIARIA TALOR S.A.

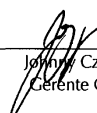
BALANCES GENERALES

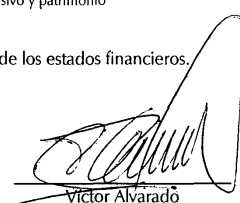
31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja	3	312	Porción corriente del pasivo a largo plazo	261,008	226,511
Cuentas y documentos por cobrar			Cuentas y documentos por pagar	12,155	12,155
Varias	1,055	920	Compañías relacionadas	1,008	288
			Otras	13,163	12,443
Total del activo corriente	1,058	1,232	Pasivos acumulados		
INVERSIONES PERMANENTES	564	564	Beneficios sociales	617	350
ACTIVO FIJO	2,439,423	2,363,024	Intereses por pagar	2,913	-
				3,530	350
CARGOS DIFERIDOS	543,533	549,644	Total del pasivo corriente	277,701	239,304
			PASIVO A LARGO PLAZO		
			Compañías relacionadas	970,736	678,011
			Obligaciones bancarias	247,627	508,635
			PATRIMONIO (según estados adjuntos)	1,488,514	1,488,514
Total del activo	2,984,578	2,914,464	Total del pasivo y patrimonio	2,984,578	2,914,464

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


John Czarninski
Gerente General


Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA TALOR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

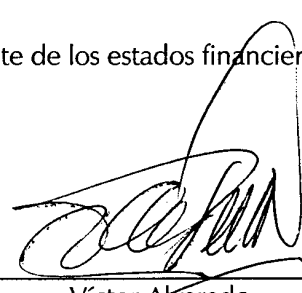
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingresos por arriendos de locales comerciales	34,800	30,730
Gastos de administración y operación	(28,711)	(19,848)
Diferencia en cambio, neta	-	(165,949)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	(6,111)	(127,816)
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	<u>-</u>	<u>282,858</u>
Pérdida operacional	(22)	(25)
Otros ingresos, neto	<u>22</u>	<u>25</u>
Resultado neto del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

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



Johnny Czarninski
Gerente General



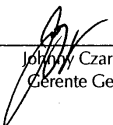
Víctor Alvarado
Contador

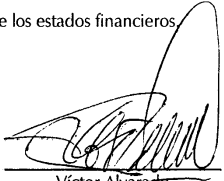
INMOBILIARIA TALOR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2000	2,817	127	3,652	452,347	2,871	461,814
Transferencia a reservas		287	2,584		(2,871)	-
Corrección monetaria, neta	(617)	(90)	(1,366)	1,028,773		1,026,700
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2000	2,200	324	4,870	1,481,120	-	1,488,514
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>2,200</u>	<u>324</u>	<u>4,870</u>	<u>1,481,120</u>	<u>-</u>	<u>1,488,514</u>

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


Johnny Czarninski
Gerente General

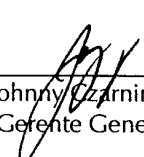

Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA TALOR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado neto del año	-	-
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	3,542	3,201
Amortización	6,111	127,816
Diferencia en cambio	-	165,949
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	-	(282,858)
	<u>9,653</u>	<u>14,108</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(135)	(76)
Cuentas y documentos por pagar	720	(1,945)
Pasivos acumulados	3,180	(247)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>13,418</u>	<u>11,840</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones netas de activo fijo	(79,941)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(79,941)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
(Disminución) de obligaciones bancarias a corto y largo plazo	(226,511)	(427,204)
Aumento de pasivo a largo plazo con compañías relacionadas	292,725	414,963
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>66,214</u>	<u>(12,241)</u>
Disminución neta de efectivo	(309)	(401)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>312</u>	<u>713</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>3</u>	<u>312</u>

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


Johnny Czarninski
Gerente General


Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA TALOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Talor S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 30 de junio de 1978. La Compañía es propietaria de un terreno ubicado en Santo Domingo de los Colorados y de dos inmuebles ubicados en la ciudad de Guayaquil, en los cuales funcionan los establecimientos detallados a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Establecimientos</u>
Av. Francisco de Orellana	Bodega
Av. De Las Américas	Mi Comisariato y Río Store

Sus principales accionistas son los señores Alfredo Czarninski y Ruth B. de Czarninski, cada uno de los cuales poseen un 25% del capital social.

La Compañía Inmobiliaria Talor 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 Talor S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de bienes inmuebles.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

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, todos las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2000 con las del año 2001, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros del año 2000. Adicionalmente, al cierre del año 2000 no se incluyó como parte de los estados financieros el estado de flujos de efectivo, el mismo que fue debidamente preparado por la Compañía en el año 2001 y se incluye en los presentes estados.

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 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 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.

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

d) Cargos diferidos

Corresponde a pérdidas netas en cambio diferidas en 1999 de acuerdo con las disposiciones legales que rigieron en dicho ejercicio, para su amortización en un plazo máximo de hasta cinco años a partir del año 2000. Dichas pérdidas fueron en el año 2000 ajustadas y convertidas a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17. Durante el año 2001 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas generando un cargo a los resultados del año de aproximadamente US\$6,100. Véase además Nota 4.

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.

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no ha constituido provisión alguna por este concepto por no presentar utilidades gravables.

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. Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no ha constituido provisión alguna por no presentar utilidades.

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 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

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 3 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

		Tasa anual de depreciación %
Edificios	70,846	5
Menos - depreciación acumulada	(67,100)	
	<u>3,746</u>	
Terrenos	2,435,677	-
	<u>2,439,423</u>	
Movimiento:		
Saldo al 1 de enero del 2001		2,363,024
Adiciones, netas		79,941
Depreciación del año (Ver Nota 7)		(3,542)
Saldo al 31 de diciembre del 2001		<u>2,439,423</u>

NOTA 4 - CARGOS DIFERIDOS

Composición:

Diferencial cambiario	684,958 (1)
Menos - amortización acumulada	(141,425)
	<u>543,533</u>

(1) Corresponde a diferencias en cambio efectivizadas y no efectivizadas incurridas durante 1999, y que fueron diferidas con base a las disposiciones legales vigentes. Véase además Nota 2 d).

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2001	549,644
Amortización del año	(6,111)
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>543,533</u>

NOTA 5 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

<u>Institución</u>	<u>Interés anual %</u>	
Banco de Guayaquil S.A.	8.31	508,635
Menos - porción corriente del pasivo a largo plazo		(261,008)
		<u>247,627</u>

El plazo de vigencia de la operación es hasta octubre del 2003.

NOTA 6 - PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2001 la composición y movimiento es:

	<u>Saldo al 1 de enero del 2001</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al 31 diciembre del 2001</u>
Beneficios sociales	350	3,674	3,407	617
Intereses por pagar	-	59,987	57,074	2,913

NOTA 7 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

Sueldos y beneficios sociales	12,171
Impuestos y contribuciones	11,888
Depreciación	3,542
Otros	<u>1,110</u>
	<u>28,711</u>

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 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 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

Importadora El Rosado Cía. Ltda.
Arrendamientos de locales comerciales

34,800 (1)

- (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 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 del 2001:

Cuentas y documentos por pagar

Inmobiliaria Lavie S.A.

4,922

Comercial Inmobiliaria S.A.

7,029

Otros

204

12,155

Pasivo a largo plazo

Importadora El Rosado Cía. Ltda.

970,341

Otros

395

970,736

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas, no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pago.

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros (19 de abril del 2002), la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 1999 al 2001 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 10 - CONTRATOS

El 5 de 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 locales 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 2001 comprende 55,000 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 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de abril del 2002) 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.