

INMOBILIARIA TALOR 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"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Talor S.A.

Guayaquil, 1 de abril del 2003

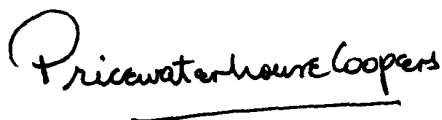
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Talor S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la 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.

Según se explica en las Notas 2 d) y 4 a los estados financieros, la Compañía acogíendose 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. Durante los años 2002, 2001 y 2000 estas pérdidas en cambio fueron amortizadas con cargo a los resultados de esos años por US\$4,215, US\$6,111 y US\$135,314, respectivamente. En consecuencia, los resultados acumulados al inicio y al final del año 2002 se encuentran sobrestimados en US\$543,533 (2001: US\$549,644) y en US\$539,318

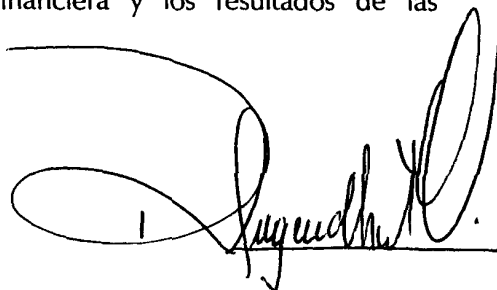
A los miembros del Directorio y
accionistas de
Inmobiliaria Talor S.A.
Guayaquil, 1 de abril del 2003

(2001: US\$543,533), respectivamente; mientras que el resultado neto del año 2002 se encuentra subestimado en US\$4,215 (2001: US\$6,111).

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto indicado en el párrafo 3 precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Talor S.A. al 31 de diciembre del 2002 y del 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.
5. Como se indica en la Nota 7 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2002 la Compañía mantiene saldos por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas por US\$12,430 (2001: US\$12,155) y US\$1,764,328 (2001: 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 7. 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.



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 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		-	3	Porción corriente del pasivo a largo plazo	5	247,627	261,008
Cuentas y documentos por cobrar				Cuentas y documentos por pagar	7	12,430	12,155
Anticipos		20,000	-	Compañías relacionadas		120	-
Otras		12,582	1,055	Otras		12,550	12,155
		<u>32,582</u>	<u>1,055</u>				
Total del activo corriente		32,582	1,058	Pasivos acumulados			
INVERSIONES PERMANENTES		564	564	Beneficios sociales	6	944	617
ACTIVO FIJO	3	2,942,551	2,439,423	Intereses por pagar	6	-	2,913
CARGOS DIFERIDOS	4	539,318	543,533	Impuestos por pagar	6	355	1,008
						<u>1,299</u>	<u>4,538</u>
				Total del pasivo corriente		261,476	277,701
				PASIVO A LARGO PLAZO			
				Compañías relacionadas	7	1,764,328	970,736
				Obligaciones bancarias	5	-	247,627
				Provisión para jubilación patronal	8	697	-
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		1,488,514	1,488,514
Total del activo		<u>3,515,015</u>	<u>2,984,578</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>3,515,015</u>	<u>2,984,578</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

John W. Zarninski
Gerente General

Víctor Akarado
Contador

INMOBILIARIA TALOR S.A.

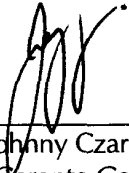
ESTADOS DE RESULTADOS

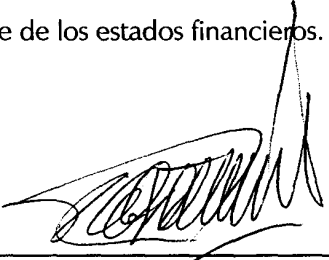
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Ingresos por arriendos de locales comerciales	7	34,800	34,800
Gastos de administración y operación	9	(30,585)	(28,711)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	4	<u>(4,215)</u>	<u>(6,111)</u>
Resultado (pérdida) operacional		-	(22)
Otros ingresos, neto		<u>-</u>	<u>22</u>
Resultado neto del año		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.


Johnny Czarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA TALOR S.A.

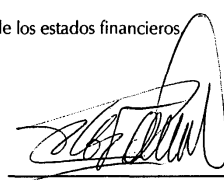
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Legal	Reservas Facultativa	De capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2001	2,200	324	4,870	1,481,120	-	1,488,514
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2001	2,200	324	4,870	1,481,120	-	1,488,514
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2002	2,200	324	4,870	1,481,120	-	1,488,514

(1) Ver Nota 12.

Las notas explicativas anexas 1 a 14 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 2002 Y 2001
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado neto del año		-	-
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	3 y 9	3,542	3,542
Amortización	4	4,215	6,111
Provisión para jubilación patronal	8	697	-
		<u>8,454</u>	<u>9,653</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(31,527)	(135)
Cuentas y documentos por pagar		395	720
Pasivos acumulados		(3,239)	3,180
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>(25,917)</u>	<u>13,418</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	3	(506,670)	(79,941)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(506,670)</u>	<u>(79,941)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución de obligaciones bancarias a corto y largo plazo		(261,008)	(226,511)
Aumento de pasivo a largo plazo con compañías relacionadas		793,592	292,725
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>532,584</u>	<u>66,214</u>
Disminución neta de efectivo		(3)	(309)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>3</u>	<u>312</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>-</u>	<u>3</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.


John Czarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA TALOR S.A.

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

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:

Ubicación

Av. Francisco de Orellana
Av. De Las Américas

Establecimientos

Bodega
Mi Comisariato y Río Store

Sus principales accionistas son la familia Czarninski.

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. (Ver Nota 7).

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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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. Incluye adicionalmente capitalización de intereses hasta que la obra se concluya.

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.

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 2002 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, generando un cargo a los resultados del año de US\$4,215 (2001: US\$6,111). 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 2002 y 2001, la Compañía no ha constituido provisión alguna por este concepto por no presentar utilidades gravables.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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 2002, la Compañía no ha constituido provisión alguna por no presentar utilidades.

g) Jubilación patronal -

El costo del beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía, determinado con base en 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 8.

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 - ACTIVO FIJO

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 3 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios	<u>70,846</u>	<u>70,846</u>	5
	70,846	-	
Menos - depreciación acumulada	<u>(70,642)</u>	<u>(67,100)</u>	
	204	3,746	
Terrenos	2,768,425	2,435,677	-
Construcciones en proceso	<u>173,922</u>	<u>-</u>	-
	<u><u>2,942,551</u></u>	<u><u>2,439,423</u></u>	

Movimiento:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo al 1 de enero	2,439,423	2,363,024
Adiciones, netas	506,670 (1)	79,941
Depreciación del año (Ver Nota 9)	<u>(3,542)</u>	<u>(3,542)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>2,942,551</u></u>	<u><u>2,439,423</u></u>

- (1) Corresponde principalmente a la adquisición de un terreno en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados. Incluye capitalización de intereses y comisiones bancarias por aproximadamente US\$37,600.

NOTA 4 - CARGOS DIFERIDOS

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Diferencial cambiario (1)	684,958	684,958
Menos - amortización acumulada	<u>(145,640)</u>	<u>(141,425)</u>
	<u><u>539,318</u></u>	<u><u>543,533</u></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).

NOTA 4- CARGOS DIFERIDOS
(Continuación)

Movimiento:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo al 1 de enero	543,533	549,644
Amortización del año	(4,215)	(6,111)
Saldo al 31 de diciembre	<u>539,318</u>	<u>543,533</u>

NOTA 5 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Interés anual %</u>	
<u>Institución</u>			<u>2002</u>	<u>2001</u>
Banco de Guayaquil S.A.	247,627	508,635	8.54	8.31
Menos - porción corriente del pasivo a largo plazo	(247,627)	(261,008)		
	<u>-</u>	<u>247,627</u>		

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

NOTA 6 - PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 la composición y movimiento es:

	<u>Saldos al Inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2002</u>				
Beneficios sociales	617	3,686	3,359	944
Intereses por pagar	2,913	-	2,913	-
Impuestos		6,207 (1)	6,860	355
<u>Año 2001</u>				
Beneficios sociales	350	3,674	3,407	617
Intereses por pagar	-	59,987 (1)	57,074	2,913
Impuestos	288	4,842	4,122	1,008

NOTA 7 - 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.		
Arrendamientos de locales comerciales (1)	<u>34,800</u>	<u>34,800</u>

- (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 11.

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 pagar a corto plazo		
Inmobiliaria Lavie S.A.	4,922	4,922
Comercial Inmobiliaria S.A.	7,029	7,029
Otros	<u>479</u>	<u>204</u>
	<u>12,430 (1)</u>	<u>12,155 (1)</u>
	2002	2001
Pasivo a largo plazo		
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	1,764,328	970,341
Otros	<u>-</u>	<u>395</u>
	<u>1,764,328 (2)</u>	<u>970,736 (2)</u>

- (1) Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas, no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pago, sin embargo, la Administración estima que serán liquidados en el corto plazo.
- (2) Corresponden principalmente a préstamos recibidos de esta compañía para la construcciones de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados hasta el 2006 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales.

NOTA 8 - 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\$697 por este concepto. Véase Nota 2 g).

NOTA 9 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Sueldos y beneficios sociales	14,849	12,171
Impuestos y contribuciones	11,398	11,888
Depreciación	3,542	3,542
Otros	<u>796</u>	<u>1,110</u>
	<u>30,585</u>	<u>28,711</u>

NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA

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 1999 al 2002 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 11 - 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 locales han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda..

NOTA 11 - 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 locales han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda..

NOTA 12 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 55,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 13 - 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 14 - 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.