

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

42154

Rafaelca Inmobiliaria S.A.

Guayaquil, 1 de abril del 2003

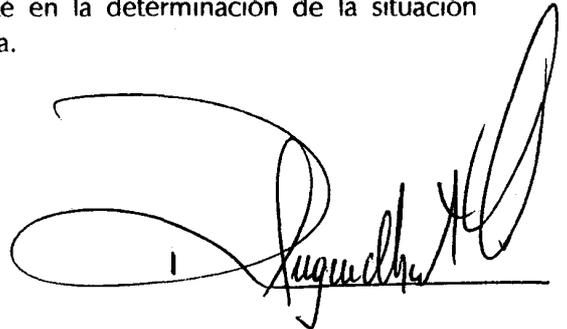
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Rafaelca Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de 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 Rafaelca Inmobiliaria 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 5 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\$5,328 y US\$356,474, respectivamente (2001: US\$82,631 y US\$111). Las operaciones de Rafaelca Inmobiliaria S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su

A los miembros del Directorio y
Accionistas de
Rafaelca Inmobiliaria S.A.
Guayaquil, 1 de abril del 2003

compañía relacionada Importadora El Rosado Cía. Ltda. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 5. 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

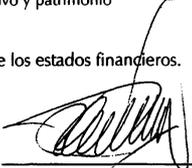
RAFAELCA INMOBILIARIA S.A.

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		-	8	Cuentas y documentos por pagar			
Cuentas y documentos por cobrar				Documentos por pagar	4	69,456	-
Compañías relacionadas	5	5,328	82,631	Compañías relacionadas	5	356,474	111
Otras		858	725	Intereses por pagar		2,981	-
		<u>6,186</u>	<u>83,356</u>	Otras		-	543
Total del activo corriente		6,186	83,364			<u>428,911</u>	<u>654</u>
INVERSIONES PERMANENTES				Pasivos acumulados			
	3	11,813	11,813	Impuestos por pagar	6	1,643	863
				Beneficios sociales	6	2,328	1,569
ACTIVO FIJO						<u>3,971</u>	<u>2,432</u>
Otros activos	4	817,905	304,366	Total del pasivo corriente		432,882	3,086
		14	-	PASIVO A LARGO PLAZO			
				Jubilación patronal		696	-
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		402,340	396,457
Total del activo		<u>835,918</u>	<u>399,543</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>835,918</u>	<u>399,543</u>

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


Johnny Jazarninski
Gerente General

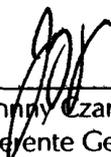

Víctor Alvarado
Contador

RAFAELCA INMOBILIARIA 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	5	54,894	48,657
Gastos de administración y operación	8	<u>(45,666)</u>	<u>(42,337)</u>
Utilidad operacional		9,228	6,320
Otros ingresos, neto		<u>-</u>	<u>26</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		9,228	6,346
Participación de los trabajadores en las utilidades	6	(1,384)	(952)
Impuesto a la renta	6	(1,961)	(1,348)
Utilidad neta del año		<u><u>5,883</u></u>	<u><u>4,046</u></u>

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



Johnny Czarninski
Gerente General



Víctor Alvarado
Contador

RAFAELCA INMOBILIARIA S.A.

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

	Capital social	Reservas		Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa		
Saldos al 1 de enero del 2001	1,876 (1)	543	7,223	(531)	391,880
Utilidad neta del año				4,046	4,046
Ajustes menores				531	531
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>1,876</u>	<u>543</u>	<u>7,223</u>	<u>4,046</u>	<u>396,457</u>
Transferencias a reservas		395	3,651	(4,046)	-
Utilidad neta del año				5,883	5,883
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>1,876</u>	<u>938</u>	<u>10,874</u>	<u>5,883</u>	<u>402,340</u>

(1) Ver Nota 11

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


 Johnny Carminski
 Gerente General


 Víctor Alvarado
 Contador

RAFAELCA INMOBILIARIA 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:			
Utilidad neta del año		5,883	4,046
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	4 y 8	25,834	25,834
Jubilación patronal	7	696	-
Ajustes menores		-	531
		<u>32,413</u>	<u>30,411</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		77,170	(32,612)
Cuentas y documentos por pagar		428,257	(459)
Pasivos acumulados		1,539	2,569
		<u>539,379</u>	<u>(30,502)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	4	(539,373)	-
Adiciones netas de otro activos		(14)	-
		<u>(539,387)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación			
		<u>539,379</u>	<u>(30,502)</u>
Disminución neta de efectivo			
		(8)	(91)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año			
		<u>8</u>	<u>99</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año			
		<u>-</u>	<u>8</u>

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



 Johnny Czarninski
 Gerente General



 Víctor Alvarado
 Contador

RAFAELCA INMOBILIARIA S.A.

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

NOTA 1 - OPERACIONES

Rafaelca Inmobiliaria S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 10 de septiembre de 1982. La Compañía es propietaria de tres inmuebles ubicados en las ciudades de Durán y Guayaquil, en los que funcionan los almacenes detallados a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Establecimiento</u>	<u>Ciudad</u>
Pedro Carbo 127 y Roca	Bodega	Guayaquil
Av. Nicolás Lapenti	Mi Comisariato	Durán
Av. Domingo Comín y 5 de Junio, G y H	Mi Comisariato y Río Store	Guayaquil

Su principal accionista es Inmobiliaria Kfir S.A., la cual posee el 93% de capital social.

Rafaelca Inmobiliaria 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 Rafaelca Inmobiliaria S.A. corresponden fundamentalmente al arrendamiento de bienes inmuebles. (Ver Nota 5).

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.

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) Inversiones permanentes -

Las inversiones en acciones de compañías 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 devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas vigentes para el 2002 establecen una tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades distribuidas. A partir del 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>Otras compañías relacionadas (a)</u>							
Calban Tres S.A.	20	20	4,806	4,806	253,645 (1)	249,627 (1)	Inmobiliaria
Inmofutur S.A.	20	20	3,235	3,235	50,064 (2)	49,952 (2)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Currie S.A.	20	20	<u>3,772</u>	<u>3,772</u>	53,459 (2)	48,024 (2)	Inmobiliaria
			<u>11,813</u>	<u>11,813</u>			

(a) De acuerdo a 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 estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.

NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES

(Continuación)

- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

	2002	2001	Tasa anual de depreciación %
Edificios	<u>516,671</u>	<u>516,671</u>	5
	516,671	516,671	
Menos - depreciación acumulada	<u>(318,655)</u>	<u>(292,821)</u>	
	198,016	223,850	
Terrenos	608,344	80,516	-
Construcciones en curso	<u>11,545</u>	<u>-</u>	-
	<u>817,905</u>	<u>304,366</u>	

Movimiento:

	2002	2001
Saldo al 1 de enero	304,366	330,200
Adiciones, netas	539,373	-
Depreciación (Ver Nota 8)	<u>(25,834)</u>	<u>(25,834)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>817,905</u>	<u>304,366</u>

- (1) Corresponde a adquisición de terreno en la ciudad de Manta que fue negociado principalmente con la Compañía Incoteca S.A. cuyo saldo se encuentra registrado en la cuenta documentos por pagar por US\$65,765, con vencimiento en octubre del 2003 y una tasa de interés anual del 8%.

NOTA 5 - 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.		
Arrendamiento de locales comerciales	<u>54,894</u>	<u>48,657</u>

- (1) Corresponden a ingresos por alquiler de locales comerciales de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo mantenidos con Importadora El Rosado Cía. Ltda.. Véase Nota 9.

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
Activo		
Cuentas y documentos por cobrar		
Calban Tres S.A.	3,132	-
Inmofutur S.A.	2,196	-
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	<u>-</u>	<u>82,631</u>
	<u>5,328 (1)</u>	<u>82,631 (1)</u>
Pasivo		
Cuentas y documentos por pagar		
Inmobiliaria Lavie S.A.	4,847	-
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	351,516	-
Otros	<u>111</u>	<u>111</u>
	<u>356,474 (1)</u>	<u>111 (1)</u>

- (1) Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago; sin embargo, la Administración estima que serán liquidados en el corto plazo.

NOTA 6 - PROVISIONES

Composición:

	<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	863	1,961 (1)	1,181	1,643
Beneficios sociales	1,569	3,066 (2)	3,691	2,328
<u>Año 2001</u>				
Impuestos por pagar	-	1,384 (1)	521	863
Beneficios sociales	349	12,171 (2)	10,951	1,569

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

(2) Incluye US\$1,384 (2001: US\$952) de participación de los trabajadores en las utilidades.

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\$696 por este concepto. Véase Nota 2 h).

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	12,171
Depreciación	25,834	25,834
Impuestos y contribuciones	4,023	3,109
Otros	<u>961</u>	<u>1,223</u>
	<u>45,666</u>	<u>42,337</u>

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 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 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 2000 al 2002 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 46,900 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidad de presentación, los estados financieros por el año 2002 dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencias
Pasivo			
Cuentas y documentos por pagar Compañías relacionadas	4,958	356,474	(351,516)
Pasivo a largo plazo Compañías relacionadas	<u>351,516</u>	<u>-</u>	<u>351,516</u>
	<u>356,474</u>	<u>356,474</u>	<u>-</u>

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.