

**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

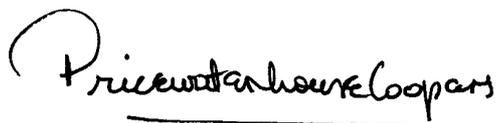
CALBAN TRES S.A.

Guayaquil, 28 de marzo del 2003

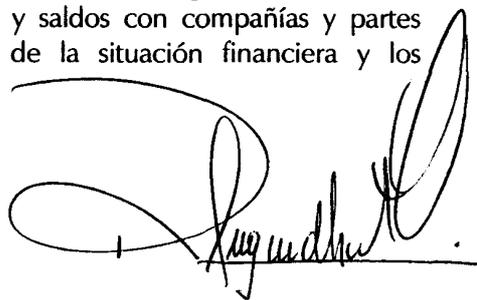
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Calban Tres S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración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

A los miembros del Directorio y
Accionistas de
CALBAN TRES S.A.
Guayaquil, 28 de marzo del 2003

4. Como se indica en la Nota 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2002 la Compañía mantiene saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas por US\$243,416 y US\$27,480 (2001: US\$153,841 y US\$27,480), respectivamente. Las operaciones de Calban Tres 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.


PriceWaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



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

CALBAN TRES S.A.

BALANCES GENERALES

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencias a Notas	2002	2001	Pasivo y patrimonio	Referencias a Notas	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja		-	6	Cuentas y documentos por pagar			
Cuentas y documentos por cobrar				Anticipos		25,220	24,019
Compañías relacionadas	7	243,416	153,841	Impuestos		5,314	1,375
Otras		3,617	4,022	Compañías relacionadas	7	27,480	27,480
		<u>247,033</u>	<u>157,863</u>	Otras		103	103
Total del activo corriente		247,033	157,869			<u>58,117</u>	<u>52,977</u>
				Pasivos acumulados			
				Beneficios sociales	4	4,962	962
						<u>4,962</u>	<u>962</u>
				Total del pasivo corriente		63,079	53,939
ACTIVO FIJO	3	1,081,888	1,144,206	PASIVO A LARGO PLAZO			
				Jubilación patronal	8	630	-
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		1,265,212	1,248,136
Total del activo		<u>1,328,921</u>	<u>1,302,075</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>1,328,921</u>	<u>1,302,075</u>

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



Johnny Szarninski
Gerente General



Victor Alvarado
Contador

CALBAN TRES S.A.

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

	Referencias a Notas	2002	2001
Ingresos por arrendamiento de locales comerciales	7	66,204	66,200
Ingresos por arriendos de locales administrados	7	50,010	22,368
		<u>116,214</u>	<u>88,568</u>
Gastos de administración y operación	5	<u>(89,428)</u>	<u>(86,266)</u>
Utilidad operacional		26,786	2,302
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		26,786	2,302
Participación de los trabajadores en las utilidades	4	(4,018)	(345)
Impuesto a la renta	4	(5,692)	(489)
Utilidad neta del año		<u>17,076</u>	<u>1,468</u>

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


 Johnny Czarninski
 Gerente General


 Víctor Alvarado
 Contador

CALBAN TRES 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)	Reservas			Utilidades acumuladas	Total
		Legal	Facultativa	De capital		
Saldos al 1 de enero del 2001	2,312	550	7,399	1,233,213	3,194	1,246,668
Transferencia a reservas		319	2,875		(3,194)	-
Utilidad neta del año					1,468	1,468
Saldos al 31 de diciembre del 2001	2,312	869	10,274	1,233,213	1,468	1,248,136
Transferencia a reservas		147	1,321		(1,468)	-
Utilidad neta del año					17,076	17,076
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>2,312</u>	<u>1,016</u>	<u>11,595</u>	<u>1,233,213</u>	<u>17,076</u>	<u>1,265,212</u>

(1) Ver Nota 9.

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


 Johnny Czarninski
 Gerente General

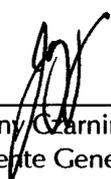

 Víctor Alvarado
 Contador

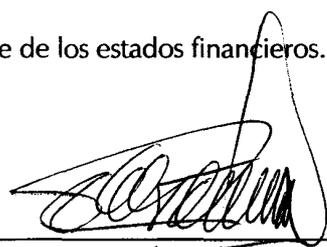
CALBAN TRES S.A.

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		17,076	1,468
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	3 y 5	62,318	62,320
Jubilacion patronal	8	630	-
		<u>80,024</u>	<u>63,788</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(89,170)	(88,411)
Cuentas y documentos por pagar		5,140	24,604
Pasivos acumulados		4,000	(141)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(80,030)</u>	<u>(160)</u>
Disminución neta de efectivo		(6)	(160)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>6</u>	<u>166</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>-</u>	<u>6</u>

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


 Johnny Czarninski
 Gerente General


 Víctor Alvarado
 Contador

CALBAN TRES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001****NOTA 1 - OPERACIONES**

Inmobiliaria Calban Tres S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 22 de diciembre de 1986. La Compañía es propietaria de un inmueble ubicado en el Centro Comercial Albán Borja en la ciudad de Guayaquil, en el que funcionan los almacenes de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Rio Store.

Sus principales accionistas son Inmobiliaria Mazal S.A., Inmobiliaria Rivad S.A., Inmobiliaria Kfir S.A., Rafaelca Inmobiliaria C.A. y Constructora Dov S.A., cada una con el 20% del capital social; todas compañías domiciliadas en Ecuador.

La Compañía Inmobiliaria Calban Tres 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 Calban Tres 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 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 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 para el 2002 establecen una tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de los años 2002 y 2001 a la tasa del 25%.

e) 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.

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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

anual de la reserva matemática total. Hasta el 2001, la Compañía no realizó provisión por dicho concepto. Véase Nota 8.

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:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificios	1,246,378	1,246,378	5
Menos - depreciación acumulada	<u>(643,866)</u>	<u>(581,548)</u>	
	602,512	664,830	
Terrenos	<u>479,376</u>	<u>479,376</u>	-
	<u><u>1,081,888</u></u>	<u><u>1,144,206</u></u>	

Movimiento:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldos al 1 de enero	1,144,206	1,206,526
Depreciación del año (Ver Nota 5)	<u>(62,318)</u>	<u>(62,320)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>1,081,888</u></u>	<u><u>1,144,206</u></u>

NOTA 4 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incremento</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
Impuestos por pagar	1,375	19,781 (1)	15,842	5,314
Beneficios sociales	962	7,703 (2)	3,703	4,962
Impuestos por pagar	-	1,864 (1)	489	1,375
Beneficios sociales	1,103	6,226 (2)	6,367	962

(1) Incluye impuesto a la renta de la Compañía del 2002 por US\$5,692 (2001: US\$480).

(2) Incluye US\$4,018 de participación de los trabajadores en las utilidades por el año 2002 (2001: US\$345).

NOTA 5 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Sueldos y beneficios sociales	14,849	12,169
Depreciación	62,318	62,320
Impuestos y contribuciones	8,860	6,362
Seguros	3,377	4,658
Otros	24	757
	<u>89,428</u>	<u>86,266</u>

NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de los estados financieros (28 de marzo 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.

(4)

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS 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.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Importadora El Rosado Cía. Ltda.		
Arrendamiento de locales comerciales	66,204	66,200
Arrendamiento de locales administrados	<u>50,010</u>	<u>22,368</u>
	<u>116,214</u>	<u>88,568</u>

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:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Activo (1)</u>		
Cuentas y documentos por cobrar		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	<u>243,416</u>	<u>153,841</u>
<u>Pasivo (1)</u>		
Cuentas y documentos por pagar		
Inmofutur S.A.	11,812	11,812
Inmobiliaria Mazal S.A.	3,132	3,132
Inmobiliaria Kfir S.A.	3,132	3,132
Inmobiliaria Rivad S.A.	3,132	3,132
Rafaelca Inmobiliaria S.A.	3,132	3,132
Constructora Dov S.A.	3,132	3,132
Accionistas	<u>8</u>	<u>8</u>
	<u>27,480</u>	<u>27,480</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 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 directivos que al 31 de diciembre del 2002 se encontraban prestando servicios a la Compañía.

NOTA 8 - JUBILACION PATRONAL

(Continuación)

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\$630 por este concepto. Véase Nota 2 f).

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 57,800 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 - CONTRATOS

Arrendamiento -

En mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamientos 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..

Contrato de Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Importadora El Rosado Cía. Ltda., por la administración del Centro Comercial Albán Borja en la ciudad de Guayaquil.

Dichos contratos tienen como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios del centro comercial, y ceder a Importadora El Rosado Cía. Ltda. la administración, para que esta pueda llevarla de manera centralizada y ordenadamente de acuerdo a las necesidades y demandas que requieren del lugar. Por medio de dicho contrato se faculta,

NOTA 11 - CONTRATOS

(Continuación)

autoriza y da en administración dicho centro comercial, con el objeto de que proceda a entregarlos en concesión a terceros interesados.

Por dicho contrato las partes han convenido como precio por la administración del centro comercial el 25% de valor recaudado, por la concesión de los locales comerciales que haya celebrado Importadora El Rosado Cía. Ltda..

Importadora El Rosado Cía. Ltda. se hace cargo todos los gastos de administración y mantenimiento de los locales (incluye gastos de seguros), así como las zonas de parqueo y áreas verdes, pagos de consumo de energía eléctrica, teléfonos, agua y más servicios comunes de los centros comerciales.

Importadora El Rosado Cía. Ltda. cancela mensualmente a Calban Tres S.A., el 75% de lo recaudado de los locales arrendados y administrados por esta empresa, monto que se registra como ingresos por arriendos de locales administrados en el estado de resultados.

El plazo de duración de este contrato es de diez años contados a partir de la inauguración oficial del centro comercial.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de marzo 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.