

CALBAN TRES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003



**CALBAN TRES S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

**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)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y  
accionistas de

### **CALBAN TRES S.A.**

Guayaquil, 9 de agosto del 2005

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Calban Tres S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 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 2004 y 2003 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 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2004 la Compañía mantiene saldos por cobrar con compañías relacionadas por US\$455,012 (2003: US\$328,444). 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

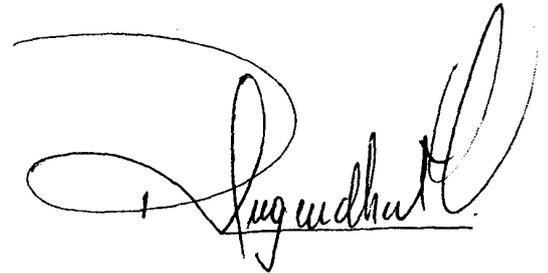


A los miembros del Directorio y  
Accionistas de  
**CALBAN TRES S.A.**  
Guayaquil, 9 de agosto del 2005

arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 10. 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

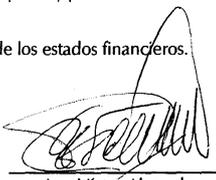
**CALBAN TRES S.A.**

**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Referencias a Notas	2004	2003	<u>Pasivo y patrimonio</u>	Referencias a Notas	2004	2003
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por cobrar				Cuentas y documentos por pagar		11,586	26,481
Compañías relacionadas	7	455,012	328,444	Anticipos		103	103
Otras		<u>3,345</u>	<u>4,057</u>	Otras		<u>11,689</u>	<u>26,584</u>
<b>Total del activo corriente</b>		<b>458,357</b>	<b>332,501</b>	<b>Pasivos acumulados</b>			
				Impuestos por pagar	4	16,802	8,706
				Beneficios sociales	4	-	769
						<u>16,802</u>	<u>9,475</u>
					4	<u>-</u>	<u>769</u>
				<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>28,491</b>	<b>36,059</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	3	<b>957,250</b>	<b>1,019,569</b>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>-</b>	<b>1,260</b>
				<b>PATRIMONIO (según estados adjuntos)</b>		<b>1,387,116</b>	<b>1,314,751</b>
<b>Total del activo</b>		<b><u>1,415,607</u></b>	<b><u>1,352,070</u></b>	<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<b><u>1,415,607</u></b>	<b><u>1,352,070</u></b>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Johny Czarninski  
 Gerente General

  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

## CALBAN TRES S.A.

## ESTADOS DE RESULTADOS

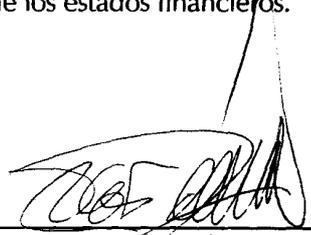
## AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencias a Notas	2004	2003
Ingresos por arrendamiento de locales comerciales	7 y 10	137,364	113,644
Ingresos por arriendos de locales administrados	7 y 10	<u>44,634</u>	<u>51,839</u>
		181,998	165,483
Gastos de administración y operación	5	<u>( 86,771)</u>	<u>( 99,507)</u>
Utilidad operacional		95,227	65,976
Otros ingresos, neto		<u>1,260</u>	<u>80</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		96,487	66,056
Impuesto a la renta	4 y 6	<u>( 24,122)</u>	<u>( 16,517)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>72,365</u></u>	<u><u>49,539</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Johnny Czarninski  
 Gerente General

  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

## CALBAN TRES S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reservas			Utilidades acumuladas	Total
		Legal	Facultativa	De capital		
Saldos al 1 de enero del 2003	2,312	1,016	11,595	1,233,213	17,076	1,265,212
Transferencia a reservas		140	16,936		( 17,076)	-
Utilidad neta del año					49,539	49,539
Saldos al 31 de diciembre del 2003	2,312	1,156	28,531	1,233,213	49,539	1,314,751
Transferencia a reservas			49,539		( 49,539)	-
Utilidad neta del año					72,365	72,365
Saldos al 31 de diciembre del 2004	<u>2,312</u>	<u>1,156</u>	<u>78,070</u>	<u>1,233,213</u>	<u>72,365</u>	<u>1,387,116</u>

(1) Véase Nota 8.

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Johnny Czarninski  
 Gerente General

  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

**CALBAN TRES S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2004	2003
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año		72,365	49,539
Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	3 y 5	62,319	62,319
Otros pasivos a largo plazo		( 1,260)	630
		<u>133,424</u>	<u>112,488</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar		( 125,856)	( 85,468)
Cuentas y documentos por pagar		( 14,895)	( 26,219)
Pasivos acumulados		7,327	( 801)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>( 133,424)</u>	<u>( 112,488)</u>
Disminución neta de efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Sr. Johnny Czarninski  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

**CALBAN TRES S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003****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. 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 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 monto neto del activo fijo no excede su valor de utilización económica.

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) 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 establecen una tasa de impuestos 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 2004 y 2003 a la tasa del 25%. Véase Nota 6.

**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 no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

**f) 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.

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

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>2004</u>	<u>2003</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios (1)	1,246,378	1,246,378	5
Menos - depreciación acumulada	<u>( 768,504)</u>	<u>( 706,185)</u>	
	477,874	540,193	
Terrenos	<u>479,376</u>	<u>479,376</u>	-
	<u><u>957,250</u></u>	<u><u>1,019,569</u></u>	

- (1) El edificio ubicado en el Centro Comercial Alban Borja de la ciudad de Guayaquil, se encuentra entregado en garantía de una operación de crédito bancaria, contratada por su compañía relacionada Importadora el Rosado Cía. Ltda.

Movimiento:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldos al 1 de enero	1,019,569	1,081,888
Depreciación del año (Véase Nota 5)	<u>( 62,319)</u>	<u>( 62,319)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>957,250</u></u>	<u><u>1,019,569</u></u>

**NOTA 4 - PROVISIONES**

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incremento	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2004</u>				
Impuestos por pagar	8,706	35,382 (1)	27,286	16,802
Beneficios sociales	769	2,383	3,152	-
<u>Año 2003</u>				
Impuestos por pagar	5,314	31,635 (1)	28,243	8,706
Beneficios sociales	4,962	3,461	7,654	769

Incluye US\$24,122 (2003: US\$16,517) de impuesto a la renta de la Compañía.

**NOTA 5 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION**

Composición:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Depreciación	62,319	62,319
Impuestos y contribuciones	11,420	11,480
Remuneraciones (Mandatarios)	5,519	15,405
Seguros	6,255	-
Otros	1,258	10,303
	<u>86,771</u>	<u>99,507</u>

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de agosto del 2005) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2002 al 2004 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

**NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA**  
(Continuación)

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

**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 2004 y 2003:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	96,487	66,056
Mas - Gastos no deducibles	-	11
Utilidad estatutaria	<u>96,487</u>	<u>66,067</u>
Tasa impositiva <Véase Nota 2 d)>	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u><u>24,122</u></u>	<u><u>16,517</u></u>

**NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2004 y 2003, 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>2004</u>	<u>2003</u>
Importadora El Rosado Cía. Ltda. (1)		
Arrendamiento de locales comerciales	137,364	113,644
Arrendamiento de locales administrados	44,634	51,839
	<u><u>181,998</u></u>	<u><u>165,483</u></u>

(1) Véase Nota 10

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

**NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**  
(Continuación)

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

<u>Activo (2)</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	<u>455,012</u>	<u>328,444</u>

- (2) Los saldos por cobrar 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. (Véase Nota 10).

**NOTA 8 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2004 y 2003 comprende 57,800 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

**NOTA 9 - 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 10 - CONTRATOS**

**Contrato de 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.. Véase Nota 7.

**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, 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. 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 11 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros ( 9 de agosto del 2005) 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.