

Quito, 16 de enero del 2008

**INFORME DE GERENCIA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA
EMPRESA UNICFLOWERS S. A. POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2007**

De conformidad con lo que establece el artículo 263 numeral 4, el artículo 289, la resolución No. 92.1.4.3.0013 de la Ley de Compañías, y los artículos vigésimo tercero y vigésimo cuarto de los estatutos de la compañía, a continuación presento el Informe de Gerencia por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del año 2007.

1. Cumplimiento de objetivos

En términos generales, los objetivos planteados por la Presidencia y Gerencia de la empresa para el año 2007 se han cumplido y en algunos casos hemos sobrepasado nuestras expectativas, a pesar de la difícil situación económica y financiera por la que atraviesa la compañía debido a su falta de liquidez de corto plazo. Los objetivos que no se han cumplido ha sido debido a situaciones externas y no controlables como son los fenómenos naturales.

En el área de cultivo, se sembraron dos nuevas variedades en el terreno disponible que encontramos al inicio de nuestra gestión. Cuarenta y ocho mil plantas de la variedad FREEDOM y diez y siete mil plantas de la variedad VENDELA, lo que da un total de sesenta y cinco mil nuevas plantas (una hectárea), cuya producción inicia a partir de febrero del año 2008.

Lamentablemente el 70% de las variedades que tiene la finca son variedades antiguas, que ya cumplieron su vida útil desde el punto de vista técnico y que por consiguiente sus índices de productividad ya no son los más adecuados; además, que tienen una baja participación relativa, bajo crecimiento y bajos precios en el mercado, lo que hace que la empresa no sea muy rentable a pesar de que la agroindustria florícola demuestre lo contrario.

En el área de riego, se mejoró el sistema de filtrado con la finalidad de mejorar el agua que llega a las plantas y así mejorar la calidad de nuestra flor; además se realizó un mantenimiento total de la tubería del sistema de riego, ya que este estaba a punto de colapsar.

En el área de poscosecha, se mejoraron totalmente los procesos, reduciendo tiempos y logrando ser más eficientes en cada una de las mesas de trabajo, esto nos permitió que elimináramos en un 80% el consumo de horas extras.

Se invirtió en el mantenimiento de los cuartos fríos, por cuanto también estaban a punto de colapsar.

En el área de recursos humanos, se invirtió en la construcción de vestidores para los trabajadores de la finca, ya que no tenían un lugar donde cambiarse de ropa y lo hacían en los invernaderos, lo que está totalmente en contra de las elementales normas de seguridad industrial. En general se ha logrado mantener un clima laboral favorable, a pesar de la alta rotación de personal que existe en la zona de Cayambe.

En el área de ventas, se ha logrado mejorar los clientes y los precios de venta. Se presupuestó obtener un precio promedio del año de US\$ 0,181 y se logró un precio promedio anual de US\$ 0,20. Las ventas del año en tallos de exportación fueron de 2'945.636, y de US\$ 572.219,10. Frente a lo presupuestado que fue de 4'378.143 tallos para un total en dólares de US\$ 794.269,00. La diferencia de 1'240.753 tallos y de US\$ 226.809,64, se debe básicamente a la pérdida de producción por la caída de los invernaderos en el mes de marzo. Durante el año 2007, se consiguieron 25 clientes adicionales y se continúa con 12 clientes de los 17 de la administración anterior, actualmente contamos con 37 clientes, de los cuales el 55% de las ventas se realiza a través de clientes directos y el 45% a través de comercializadoras.

En el área contable se ha logrado reorganizar totalmente los procesos, esto nos ha permitido tener la información en tiempo real, y así poder entregar los informes financieros en forma mensual tal como nos comprometimos a inicios del año 2007.

Se está trabajando en la recuperación del IVA, por ser un negocio de exportación, a la presente fecha el SRI nos ha devuelto de los meses de enero y marzo, de los otros meses del año se encuentra en trámite.

En el área de compras ha sido un poco problemático volver a tomar confianza con los proveedores por facturas atrasadas desde el año 2006, sin embargo hemos logrado renegociar con algunos de ellos y a otros hasta cancelarles en su totalidad.

En el área societaria, todos los libros societarios que exige la Ley de Compañías se encuentran al día, excepto el libro talonario de accionistas.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General

En general las disposiciones emitidas por la Junta General de Accionistas, se han cumplido durante el año 2007, objeto del presente informe.

3. Hechos extraordinarios

En el área de cultivo, debo informar que el principal hecho extraordinario fue la destrucción del 70% del plástico de invernadero por parte de los vientos ocurridos en el mes de marzo del 2007. El arreglo y cambio de plásticos costó aproximadamente unos US\$ 51.937,00.

Conjuntamente con la Presidencia de la empresa tuvimos que renegociar términos y plazos de pago con los abogados del estudio jurídico Tobar & Bustamante, abogados de las empresas Plantador y Hills.

Con la empresa Plantador la administración anterior firmó dos contratos: el contrato No. 05-320 por las variedades carrusel, circus, duett y limbo, por un total de US\$ 57.128,40, estas variedades si están sembradas en la finca, pero son poco productivas, a la presente fecha por este contrato estamos debiendo US\$ 28.626,99, se renegóció con los abogados pagar en cuatro cuotas desde el mes de diciembre del 2007 hasta marzo del 2008, con un recargo por intereses del 12% anual. El contrato No. 05-331 por una variedad que se quedó por definir y que nunca se sembró, sin embargo la empresa Plantador quería que cancelemos el valor de las

regalías que asciende a US\$ 17.348,00, este proceso está pendiente, sin embargo la posición de la Presidencia y Gerencia de UNICFLOWERS ha sido siempre no cancelar este valor por cuanto nunca se llegó a definir la variedad y cuando se lo hizo Plantador no disponía de la variedad que la empresa quería.

La empresa Hills está demandando por el pago de regalías de la variedad classy, por un valor aproximado de US\$ 36.890,88 más el valor del IVA que asciende a US\$ 4.426,91, dando un total de US\$ 41.317,79. La variedad classy ya estaba sembrada en la finca al momento del fideicomiso, por lo tanto el criterio de la Presidencia y la Gerencia de UNICFLOWERS, es que esta deuda no es nuestra, si no de Inlandes. Por lo tanto UNICFLOWERS, no debería cancelar el valor que reclama la empresa Hills, estamos en proceso de negociación para erradicar esta variedad y sembrar la variedad FOR EVER YOUNG, que pertenece al mismo obtentor Hills.

Se han atendido 21 demandas de trabajadores reclamando sus liquidaciones, trabajadores que salieron de la empresa desde el año 2005. El valor total que hemos liquidado asciende a US\$ 3.243,57.

Se han mantenido varias reuniones de trabajo con el abogado de la empresa Dr. Gil Vela, para resolver el asunto pendiente sobre la hectárea de terreno que se mantiene en disputa con la empresa vecina Josar Flor, y que según consta en un anexo de detalle de bienes fideicomitidos en la modificatoria de contrato de reforma de fideicomiso mercantil celebrado el 23 de abril del 2003, el bloque 22 pertenece a la empresa UNICFLOWERS S.A.

4. Situación financiera

La situación financiera durante el año 2007 no ha sido favorable para la gestión de la empresa por la falta de liquidez de la misma. El ejercicio económico ha arrojado una pérdida de US\$ 14.641,50, por lo que resultaría inútil realizar un análisis financiero sobre la rentabilidad de la empresa, pero si presento a ustedes señores accionistas un análisis de las principales cuentas que conforman los estados financieros.

Los ingresos por ventas durante el año 2007 ascienden al valor de US\$ 608.138,05, lo que significa una disminución del 8,6% frente a los US\$ 665.954,60, del año 2006.

Esta disminución en ventas se produjo básicamente por la destrucción del 70% del plástico de invernadero en el mes de marzo, lo que provocó que se perdieran 1'240.753 tallos de exportación durante los meses de marzo, abril, mayo y junio, a un precio promedio de venta durante estos meses del año de US\$ 0,1828, lo que provocó que no ingresaran a la empresa unos US\$ 226.809,64 aproximadamente.

Los costos y gastos de producción, administrativos y ventas ascienden a US\$ 666.259,89 durante el año 2007, lo que significa una disminución del 5,8% en comparación con los US\$ 707.382,42, del año 2006 lo que refleja una gestión de control de costos y gastos, favorable para la empresa.

Los activos totales de la empresa ascienden a US\$ 506.619,94, lo que significa un aumento del 33,6% en comparación con los US\$ 379.069,55 del año 2006, este incremento es básicamente porque aumentaron los valores de fomento agrícola de las variedades sembradas en el año 2007 (freedom y vendela), se activó el valor de las plantas compradas por la administración anterior a plantador; y, se activó el valor de los plásticos cambiados por el siniestro.

El valor de las cuentas por cobrar es de US\$ 182.572,20 lo que significa una disminución del 28% en comparación con los US\$ 254.870,22 del año 2006. Queda un saldo por cobrar del año 2007 de US\$ 70.644,49 y una cuenta que definitivamente es incobrable de US\$ 112.870,06 que corresponden a las ventas del periodo enero – octubre del año 2006. Debo recordar a los señores accionistas que la cuenta incobrable al 31 de diciembre del año 2006 fue de US\$ 185.900,51 de los cuales se hizo un ajuste por recomendación del Sr. Comisario y aprobado por esta junta por el valor de US\$ 73.030,45, este ajuste fue con la finalidad de depurar las cuentas de los años 2005 y 2006.

El pasivo corriente disminuyó en un 10%, bajó de US\$ 295.133,90 del año 2006 a US\$ 265.404,53 del año 2007. El pago a proveedores bajó de 236.682,38 del año 2006 a US\$ 161.587,97 del año 2007. La situación adversa en este ejercicio

económico fue en los beneficios sociales por pagar que aumentaron en un 121% pasando de US\$ 44.444,91 del año 2006 a US\$ 98.404,75 del año 2007. Los impuestos por pagar bajaron en un 60% pasando de US\$ 14.006,61 del año 2006 a US\$ 5.580,81 del año 2007.

El pasivo de largo plazo o no corriente aumentó en un 120,6% pasando de US\$ 119.300 del año 2006 a US\$ 263.207,08 del año 2007. Este aumento se dio por el préstamo que el FOJINDEX tuvo que realizar para el cambio de plástico.

El patrimonio de la compañía prácticamente es negativo por las pérdidas acumuladas y del presente ejercicio que suman US\$ 48.796,97 en el año 2007, lo que significa un aumento del 4% frente a los US\$ 50.927,68 del año 2006.

Inversiones

Las inversiones realizadas en la finca durante el año 2007 ascienden a US\$ 199.782,57, que incluyen maquinaria y equipo, cambio de plástico de invernaderos, muebles y enseres, equipos de trabajo, equipos de computación, fomento agrícola, software y mantenimiento finca y camioneta. Cabe recalcar que las inversiones en fomento agrícola, especialmente la siembra de las dos nuevas variedades FREEDOM Y VENDELA fue con financiamiento propio del giro del negocio. El detalle de estas inversiones se pueden observar en el anexo adjunto a este informe.

5. Recomendaciones a la Junta General

Nuestras recomendaciones a la Junta General para el año 2008 son básicamente las siguientes:

Invertir en la renovación de plantas, especialmente de aquellas variedades viejas e improductivas.

Realizar el traspaso de las acciones a los fondos respectivos, ya que actualmente constan como socios ante la Súper Intendencia de Compañías la Asociación de trabajadores y el Sr. Hugo Baquero.

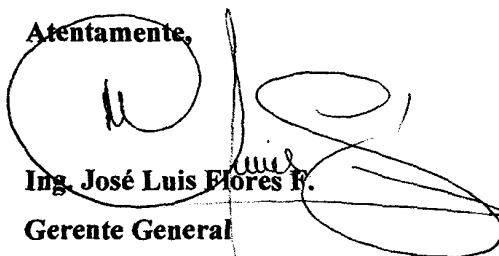
En este año volvemos a recomendar que se capitalize a la empresa, con parte o con todos los valores que los señores accionistas tienen en la cuenta por cobrar a la empresa. Esta recomendación la hago en vista de que el patrimonio de la empresa es negativo y es causal para entrar en proceso de liquidación.

6. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual

La empresa ha dado cumplimiento totalmente en cuanto a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor se refiere el numeral 1.7 de la resolución No. 92.1.4.3.0013 de la Ley de Compañías.

Deseo terminar el presente informe, expresando mi agradecimiento a los señores accionistas por la confianza brindada a esta administración, al Sr. Presidente Economista Carlos Arizaga por el apoyo permanente a la gestión gerencial y al personal de trabajadores, técnicos y especialmente al personal administrativo por su valiosa colaboración y por formar parte de un verdadero equipo de trabajo.

Atentamente,

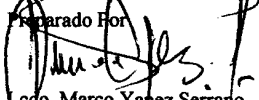


Ing. José Luis Flores F.
Gerente General

UNICFLOWERS S.A.

Informe de Inversiones realizadas durante el año 2007.

Concepto	Monto Individual	Monto Grupo	Total Inversiones
Inversiones 2007			199 782.57
Maquinaria y Equipo		8 909.10	
Motor Weg 12.5 HP 74 rhp con polea doble canal	250.00		
picadora material vegetal.			
Placa Diodos Generador	350.00		
Compra Radios Racomdes VX-160 UHF 450-485 MHZ 16 CH 5W	931.50		
Gotero 12 MM Azud Interline C/A	408.00		
Filtro Arena Agro 3-15	2 000.00		
Mantenimiento Sistema Riego Fase 1 y 2	1 626.00		
Gotero 12 MM Azud Interline C/A	285.45		
Mantenimiento Sistema Cuarto Frio Postcosecha	1 326.60		
Destape y mantenimiento Sistema Riego	991.55		
Grapadora de pedal empaque	740.00		
Invernaderos		51 937.36	
Cambio de Plástico - Invernaderos	51 937.36		
Muebles y Enseres		2 030.00	
Elaboración Estanterías 7 divisiones de 2.15 mm x 2.6 largo empaque	400.00		
Elaboración mesas comedor y gradilla floreros	370.00		
Elaboración dos coches transporte flor en frio y embonchada	180.00		
Elaboración mesas empaque Liq.23	150.00		
Compra estaciones de trabajo finca y arreglo 4 mesas	730.00		
Compra estaciones de trabajo jefe de finca	200.00		
Equipo de Trabajo		985.21	
Compra central telefónica 3 líneas 8 ext Neyco incluye teléfonos	885.21		
Compra fax Panasonic KXFHD332	100.00		
Equipo de Computación		1 845.92	
Compra impresoras matriciales LX 300	524.00		
Compra Impresora Laser Jet HP 1022	608.00		
Compra cpu intel pentium IN 3.0 Ghz 512 memoria disco duro 250 GB	399.93		
Compra impresora HP 2360 serie TH6TD15181	64.00		
Compra DVD RW equipo contabilidad	41.00		
Mini mouse óptico omega retractil PS2 +USB SERIE 70086131	9.00		
Compra impresora HP 2360 serie TH6TD15181	199.99		
Fomento Agrícola		119 427.69	
Fomento Agrícola Bloque 26	113 373.39		
Fomento Agrícola Bloque 29	3 426.30		
Fomento Agrícola Pinch Carola-Preference	2 628.00		
Plantas en Producción		3 891.84	
Plantas en producción pinch mesa Bloque 28/31/32	3 891.84		
Software Computación		4 807.34	
Software Coordinación de Embarques	2 300.00		
Software Contable Asinfo 2007	2 507.34		
Mantenimiento Finca		4 270.39	
Vestidores trabajadores	1 911.39		
Puertas Cerramiento Fase 1 y 2	1 425.00		
Muro contención Reservorio	934.00		
Mantenimiento Camioneta		1 677.72	
Mantenimiento Camioneta	1 677.72		

Elaborado Por

Lcdo. Marco Yanez Serrano
Contador General
UNICFLOWERS S.A.