



AUDIHOLDER C.LTDA.

Guayaquil - Ecuador
Eloy Alfaro No. 103
Telef. (593-4) 533675 P.O. Box # 09-01-8577

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista de

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA

Guayaquil, 26 de julio del 2005

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA al 31 de diciembre del 2003 y 2002 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 AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA al 31 de diciembre del 2003 y 2002 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.



AUDIHOLDER C.LTDA.

Guayaquil - Ecuador
Eloy Alfaro No. 103
Telef. (593-4) 533675 P.O. Box # 09-01-8577

Al Accionista de

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA

Guayaquil, 26 de julio del 2005

4. El alto endeudamiento y carga financiera devengada por los pasivos bancarios contraídos en años anteriores, han incidido significativamente en sus resultados, generando pérdidas netas en los años 2003 y 2002 por US\$296, y US\$95,452, pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2003 y 2002 por US\$296, y US\$95,452, y un déficit en el capital de trabajo en el año 2002 por US\$1,035,304. En la Nota 1 a los estados financieros, la Administración de la Compañía expone las acciones tomadas junto con el apoyo de su Accionista para mejorar la situación financiera, el capital de trabajo y posición patrimonial, reducir los gastos financieros y mejorar los resultados económicos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias descritas en este párrafo.

Audiholder Cía. Ltda.

No. de Registro en
la Superintendencia
de Compañías: SC-526

William Tenemaza

CPA William Tenemaza
Socio
No. de Licencia
Profesional: 27210

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		1.484	4	Porción corriente de obligaciones bancarias a largo plazo	7	-	985.258
Documentos y cuentas por cobrar		6.465	6.140	Documentos y cuentas por pagar		4.928	3.805
Clientes		88.063	6.456	Proveedores	10	309	309
Compañías relacionadas	10	10.795	3.092	Compañías relacionadas	5	4.074	4.233
Impuestos y retenciones en la fuente		105.323	15.688	Otros		9.311	8.347
Total del activo corriente		106.807	15.692	Pasivos acumulados			
				Intereses por pagar		44.910	57.391
				Total del pasivo corriente		54.221	1.050.996
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO				DEUDAS A LARGO PLAZO			
Accionista	10	38.986	2.378.986	Obligaciones bancarias	7	-	1.175.186
Otras	3	372.576	372.576	Accionista	10	489.014	573.813
		411.562	2.751.562			489.014	1.748.999
ACTIVO FIJO, menos depreciación acumulada				PATRIMONIO (según estado adjunto)			
	4	90.770	97.461			65.904	64.720
Total del Activo		609.139	2.864.715	Total Pasivos y Patrimonio		609.139	2.864.715

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

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2003	2002
<u>Ingresos</u>			
Alquiler de bienes inmuebles	2 c)	198.481	121.340
<u>Gastos de operación</u>			
Gastos Administrativos		(31.703)	(26.455)
Gastos Financieros		(167.074)	(182.677)
		<u>(198.777)</u>	<u>(209.132)</u>
Pérdida Operacional		<u>(296)</u>	<u>(87.792)</u>
Otros Egresos, neto		<u>-</u>	<u>(7.660)</u>
Pérdida neta del año		<u>(296)</u>	<u>(95.452)</u>

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

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva facultativa	Reserva legal	Reserva estatutaria	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2002		520	600.000	9.257	435	435	13.516	(563.991)	60.172
Aportes para futuras capitalizaciones aprobado según acta de Junta General de Accionistas del 2 de diciembre del 2002	8		100.000						100.000
Compensación de pérdidas acumuladas	8		(563.991)					563.991	-
Pérdida del año								(95.452)	(95.452)
Saldos al 31 de diciembre del 2002		520	136.009	9.257	435	435	13.516	(95.452)	64.720
Aportes para futuras capitalizaciones pendiente de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas	8		1.480						1.480
Compensación de pérdidas acumuladas	8		(95.452)					95.452	-
Pérdida del año								(296)	(296)
Saldos al 31 de diciembre del 2003		520	42.037	9.257	435	435	13.516	(296)	65.904

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

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2003	2002
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(296)	(95.452)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	4	6.691	6.691
		6.395	(88.761)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(89.635)	22.650
Documentos y cuentas por pagar		964	1.876
Pasivos acumulados		(12.481)	(205.886)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(94.757)	(270.121)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes de efectivo para futuros aumentos de capital		1.480	100.000
Disminución de obligaciones bancarias a largo plazo		(2.160.444)	(179.556)
Disminución de cuentas por cobrar a largo plazo a Accionista		2.340.000	(38.986)
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar a largo plazo a Accionista		(84.799)	388.663
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		96.237	270.121
Variación neta de efectivo		1.480	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		4	4
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		1.484	4

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

AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en Ecuador el 9 de noviembre de 1962. Su objeto social es dedicarse a las actividades agrícolas en general, administración de predios urbanos y rurales siendo factible comprar y vender bienes raíces, gravarlos, limitarlos y transferirlos en cualquier forma, en la actualidad su actividad principal es la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles propios o alquilados.

Su único accionista es Arvin Properties Inc. domiciliada en las Islas Británicas, debido a esta situación AGRICOLA E INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. AIPSA es una compañía extranjera según el Régimen Común de Tratamiento a los capitales extranjeros previsto en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena. <Véase Nota 6>.

El alto endeudamiento y carga financiera devengada por los pasivos bancarios contraídos en años anteriores, han incidido significativamente en sus resultados, generando pérdidas netas en los años 2003 y 2002 por US\$296 y US\$95,452, pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2003 y 2002 por US\$296 y US\$95,452 (éstas últimas compensadas durante el año 2003 con aportes para futuros aumentos de capital), y un déficit en el capital de trabajo en el año 2002 por US\$996,318.

A fines del año 2003 el Accionista de la Compañía decidió absorber las obligaciones bancarias que ésta mantenía con una institución financiera local, dicha transacción se efectuó mediante una transferencia de acreencias (sesión de derecho) entre la Institución Bancaria y el Accionista, con el propósito de conseguir lo siguiente:

- a) Mejorar la situación financiera y el Capital de trabajo de la Compañía
- b) Reducir los gastos financieros y obtener resultados positivos en los siguientes períodos

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas anteriormente.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

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.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo en caja, depósitos bancarios e inversiones a corto plazo con un vencimiento de tres meses o menos, neto de sobregiros bancarios.

Cuentas por cobrar e ingresos por alquiler de bienes inmuebles -

Las cuentas por cobrar representan los ingresos por alquiler provenientes de los valores de arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad de la Compañía facturados a los clientes mensualmente.

Las cuentas por cobrar y los ingresos por alquiler de bienes inmuebles son reconocidos en los resultados del ejercicio en base al criterio de realización.

d) Cuentas por cobrar a Largo Plazo -

Representan los valores por cobrar a más de un año.

e) 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 el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año y los gastos por renovaciones o mejoras son capitalizados.

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.

f) 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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de la utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con la referida norma, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del siguiente año, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. Al 31 de diciembre del 2003 la Compañía calculó el impuesto a la renta a la tasa del 25%, (año 2002: la Compañía no constituyó esta provisión por presentar pérdidas tributarias).

g) Participación de los empleados en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades 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 2003 y 2002, la Compañía no ha constituido esta provisión por presentar pérdidas.

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 - CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO - OTRAS

Representa pagos efectuados por la Compañía por cuenta de terceros provenientes de años anteriores. Durante el año 2001 la Administración decidió reclasificar US\$372,576, a largo plazo considerando acuerdos verbales con dicho deudor, los vencimientos estimados y las fechas probables de recuperación de dichos valores. Estos valores no devengan intereses.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 4 – ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	Tasa anual de depreciación
Edificios	133.827	133.827	5%
Menos - depreciación acumulada	(80.440)	(73.749)	
	<u>53.387</u>	<u>60.078</u>	
Terrenos	<u>37.383</u>	<u>37.383</u>	-
	<u>90.770</u>	<u>97.461</u>	

Movimiento:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldos al 1 de enero	97.461	104.152
Depreciación del año	(6.691)	(6.691)
Saldos al 31 de diciembre	<u>90.770</u>	<u>97.461</u>

Al 31 de diciembre del 2002 el edificio con un valor neto en libros de aproximadamente US\$60,000 estaba pignorado en garantía de las obligaciones bancarias a largo plazo. Véase además Nota 7. Dichas garantías fueron liberadas durante el año 2003.

NOTA 5 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - OTROS

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Depósitos en garantía (1)	1.107	2.296
Impuestos, retenciones y contribuciones por pagar	2.793	1.937
Servicios básicos (luz, agua y teléfono)	<u>174</u>	<u>-</u>
	<u>4.074</u>	<u>4.233</u>

(1) Corresponden a los valores recibidos de parte de los arrendatarios (clientes) por concepto de alquiler de los bienes inmuebles de propiedad de la Compañía provenientes de años anteriores.

NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de julio del 2005) la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2000 al 2003 se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades tributarias.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Restricciones sobre remesas de dividendos -

De acuerdo con la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, toda inversión extranjera, subregional o neutra, tiene derecho a transferir libremente sus utilidades al exterior. Dicha remesa se podrá efectuar una vez que se haya pagado el impuesto a la renta correspondiente de la Compañía.

NOTA 7 - OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2002</u>
Porción corriente de obligaciones bancarias a largo plazo	985.258
Obligaciones bancarias a largo plazo	<u>1.175.186</u>
	<u>2.160.444</u>

Corresponden a préstamos con una institución financiera local para financiar capital de trabajo los mismos que generaban un interés anual del 8.45% con vencimientos hasta abril del 2007. Dichas obligaciones estaban garantizadas con el inmueble de propiedad de la Compañía ubicado en la ciudad de Guayaquil en Aguirre # 223 y Pedro Carbo, que incluye la planta baja con las oficinas del 1 al 5 y el mezanine, además de 6 pisos altos con sus respectivas oficinas. (Véase además Nota 4).

El gasto financiero que se imputó a los resultados del año 2003 por estos préstamos ascendió aproximadamente a US\$167,000 (año 2002 - US\$182,000).

Durante el año 2003 éstos pasivos fueron absorbidos por el Accionista de la Compañía para mejorar la situación financiera de la misma y adicionalmente fueron liberados los bienes que estaban garantizando la operación. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (26 de julio del 2005) la Compañía no mantiene obligaciones bancarias con ninguna institución financiera local. (Véase además Nota 1).

NOTA 8 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 y 2002 comprende 1.300 acciones ordinarias, nominativas y liberadas de valor nominal de US\$0,40 cada una.

Durante el año 2003 y 2002 la Compañía efectuó aportes para futuros aumentos de capital, y posteriormente efectuó una compensación de pérdidas acumuladas, dichos movimientos patrimoniales al cierre del 2003 estaban pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas.

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 la distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2003 y 2002, expresadas en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes y/o con participación accionaria significativa en la Compañía.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Servicios de personal</u> (1)		
Karencorp S.A.	<u>2.038</u>	<u>1.876</u>

(1) Corresponden a servicios de personal y comisión por la administración del personal de seguridad de la Compañía.

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son, en general, equiparables a otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

Composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Documentos y cuentas por cobrar (1)		
Compañías relacionadas		
Covactiva S.A.	85.668	4.061
Karencorp S.A.	1.127	1.127
Televisión del Pacífico Teledos	789	789
Electro Imporsa S.A.	84	84
Predial El Camino S.A.	83	83
Ingalac Inversiones Galapagos S.A.	60	60
Coamesa C.A.	56	56
Inmobiliaria Ridas S.A.	55	55
Agrícola Danzarin S.A.	44	44
Invertric S.A.	30	30
Jutruji S.A.	22	22
Predios Ecuatorianos S.A.	20	20
Predios La Montaña Cía. Ltda.	20	20
Otras	5	5
	<u>88.063</u>	<u>6.456</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)		
Accionista	<u>38.986</u>	<u>2.378.986</u>
	<u>127.049</u>	<u>2.385.442</u>

(Continúa página siguiente)

NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Documentos y cuentas por pagar (3)		
Compañías relacionadas		
Agrícola Guajala S.A.	80	80
Inmobiliaria Chimborazo S.A.	80	80
Construgua S.A.	40	40
Intral Internacional de Valores S.A.	40	40
Inversional S.A.	36	36
Preinmosa Predial Inmobiliaria S.A.	23	23
Predial e Inversionista Luz de América S.A.	6	6
Agrícola Danzarín S.A.	4	4
	<u>309</u>	<u>309</u>
Deudas a Largo Plazo (4)		
Accionista	<u>489.014</u>	<u>573.813</u>
	<u>489.323</u>	<u>574.122</u>

- (1) Corresponde al valor pendiente de cobro por pagos efectuados durante el año 2003 y 2002 a nombre de estas compañías relacionadas.
- (2) Representa principalmente préstamos efectuados al Accionista en años anteriores. Los cuales fueron recuperados durante el año 2003 y utilizados en la transferencia de acreencias (sesión de derechos) para la cancelación de las obligaciones bancarias a una institución financiera local. (Véase además Notas 1 y 7).
- (3) Representa pagos realizados por estas compañías relacionadas para la cancelación de ciertas obligaciones con proveedores y otros documentos por pagar por cuenta de la Compañía.
- (4) Representa préstamos para capital de trabajo efectuados por el Accionista en años anteriores.

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y, excepto lo comentado en los numerales (3) y (4), no tienen plazos definidos de pago, pero se estima serán cobrados y/o pagados, en el corto plazo.

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de julio del 2005) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.