

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Mayo 20 del 2002

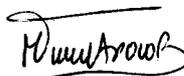
AL ACCIONISTA DE CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA:

1. Hemos auditado el balance general adjunto, de CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA, al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo 3 , nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. No nos fue posible obtener y revisar las confirmaciones de las obligaciones financieras que la Compañía mantiene con Flores Marketing Internacional FMI y Omni Petroleum Trading –OMNI, entidades con domicilio en Panamá, por un total de US\$ 819.200 de capital y US \$419.501 de intereses, que representan el 78% del total de Pasivos.
4. En nuestra opinión, dependiendo del efecto que pudieran tener los ajustes, si los hubiere, de haber podido realizar los procedimientos de auditoría indicados en el párrafo 3 anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA , al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

4. El balance general al 31 de diciembre del 2001, incluye "Diferencias en cambio diferidas" por US\$ 178.518, originadas en la actualización de las cuentas de activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, para ser amortizadas en un período de hasta cinco años, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías. (Véase Nota 6).

Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RCNAE-410

LawControllers
Abogados y Contadores



VERONICA APOLO
Socio
Licencia Profesional
No. 25110

PARTE II - SITUACIÓN FINANCIERA

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos	5.062	Obligaciones Bancarias	14.279
Cuentas y Documentos por cobra		Porción corriente obligaciones a largo plazo	320.000
Cientes	110.680		
Compañías relacionadas	102.377	Cuentas y documentos por pagar	
Anticipos a terceros	17.774	Proveedores	84.406
Impuestos anticipados	39.201	Intereses	419.501
	-----	Compañías Relacionadas y Accionista	194.243
	270.032	Anticipo Clientes	27.000
Menos: Provisión cuentas incobrables	(720) 269.312	Impuestos	14.114
	-----	Otros	13.250 752.514
Inventarios	7.419		

Total de Activo Corriente	281.793		
PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS, Neto	1.311.290	Total de Pasivo Corriente	1.086.793
INVERSIONES EN SOCIEDADES	60.424	OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	499.200
DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA	178.518	PATRIMONIO, Estado adjunt	246.032

	1.832.025		-----
	=====		1.832.025
			=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

ARRIENDOS FACTURADOS	398.517
INMUEBLES VENDIDOS	263.847
VENTAS AGRICOLAS	246.217

	908.581
GASTO DE ADMINISTRACION Y OPERACION	(624.197)

Utilidad operacional	284.384
OTROS INGRESOS (EGRESOS):	
Amortización diferencia en cambio diferida	(46.173)
Intereses pagados	(199.532)
Otros ingresos	2.234

Utilidad antes de Impuesto a la Renta	40,913
Impuesto a la Renta	(7.193)

Utilidad del Ejercicio	<u>33.720</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL (Capital Adicional)	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldos al 1° de enero del 2001	6.400	124	399	190.682	14.707	212.312
Transferencias de Cuentas	-	-	17.448	-	(17.448)	-
Compensación de Pérdidas (Veáse Nota 9)	-	-	-	(2.741)	2.741	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	33.720	33.720
Saldos al 31 de diciembre del 2001	6.400	124	17.847	187.941	33.720	246.032

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo por actividades de operación :

Utilidad neta del año	33.720

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación :	
Provisión cuentas incobrables	(121)
Depreciación de propiedades, muebles y equipo	(15.383)
Amortización en Activos Diferidos	6.173
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Incremento en inventarios	(7,419)
Disminución en cuentas por cobrar	77.727
Incremento en cuentas por pagar	372.944

Total de ajustes a la utilidad neta	433.921

Efectivo neto provisto por actividades de operación	467.641

Flujo de efectivo en actividades de inversión:	
Aporte realizado a nuevas sociedades	(14.773)
Compra de muebles y equipos	(647.347)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(662.120)

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:

Producto de la venta de activos fijos	87.327
Incremento en obligaciones financieras	65.000

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	152.327

Incremento neto del efectivo	(42.152)
Efectivo al inicio del año	47.214

Efectivo al final del año	<u>5.062</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

PARTE III - NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1963; su actividad principal es la construcción, adquisición, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, a partir del segundo semestre del año 2001, la compañía CONEISA, como parte de su objeto social incurrió en la producción agrícola, obteniendo importantes ingresos como producto de la misma.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales, requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de estados financieros

Los registros contables de la compañía son llevados en dólares estadounidenses a partir del 1° de abril del año 2000, para la conversión de los estados financieros de sucres a dólares estadounidenses se aplicó los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. - 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización".

b. Propiedades, plantaciones y equipos

Se muestran al valor acumulado hasta 31 de diciembre de 2001, más las adiciones al costo de adquisición. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio en base al método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Los valores y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro (Véase Nota 5).

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

c. Provisión para cuentas incobrables

Se establecen con cargo a los resultados del ejercicio a fin de cubrir eventuales pérdidas que se puedan presentar en la recuperación de estas cuentas.

d. Inversiones en Sociedades

Se presentan al valor de aportación a la compañía emisora de las acciones.

e. Diferencia en cambio

El saldo de las diferencias en cambio al 31 de diciembre del 2001 (US\$ 178.518), originadas en la actualización de las cuentas en moneda extranjera (Año 1999), están siendo amortizadas hasta en cinco años de conformidad con lo estipulado por la Superintendencia de Compañías. (Véase Nota 6)

NOTA 4 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS
Y ACCIONISTA

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA, es un compañía miembro del Grupo Crespo, compuesto principalmente por Firmas dedicadas a actividades florícolas, agrícolas, inmobiliarias, de servicios y comercialización.

Las transacciones que se realizan (en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros), corresponden básicamente a contratos de arriendo de inmuebles, servicios de personal y profesionales. Los montos globales de las transacciones realizadas durante el año 2001, corresponden a arriendos facturados y servicios contables recibidos por US\$ 307,200 y US\$ 70,200 respectivamente.



NOTA 4 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
Y ACCIONISTA (continuación)

Los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar al 31 de diciembre del 2001 son los siguientes:

CUENTAS POR COBRAR :

Compañías Relacionadas:

	<u>US\$</u>	
Aneg Cia. Ltda.	13.277	
Green Agro S.A.	3.497	
Condominio Coneisa	37	
Dorlia S.A.	60.624	
Condominios San Carlos	24.216	
Univercargo Cia. Ltda.	726	

Total	<u>102,377</u>	(1)

CUENTAS POR PAGAR :

Compañía Relacionada:

	<u>US\$</u>
Loveroses S.A.	143.954
Dorlia S.A.	10.000

Accionista:

Rene Crespo Berci	40.290	(2)

Total	<u>194.243</u>	

(1) Corresponden a facturas emitidas por arriendo de bienes inmuebles

(2) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, recibidos del Accionista.

NOTA 5- PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades, muebles y equipos durante el año 2001:

	Saldo al 1º de enero	Adiciones y Transferencias	Bajas	Saldo al 31 diciembre	Tasa anual Depreciación
	US\$	US\$	US\$	US\$	%
Edificios	740.799	638.469	(87.327)	1.291.941	5
Equipo de Computación	8.062	1.197	-	9.259	20
Maquinaria y Equipos	293.871	8.677	-	302.548	10 y 20
Vehículos	-	2.810	-	2.810	20
Sistema Eléctrico	-	75.680	-	75.680	10
Muebles y enseres	86.412	17.091	-	103.503	10
Equipo de Oficina	5.393	448	-	5.841	10
	1,134,537	744.372	(87.327)	1.791.582	
Menos: Depreciación Acumulada	(520,061)	(71.944)	87.327	(504.678)	
Terrenos	3.226	-	-	3.226	
Líneas Telefónicas	2.283	2.607	-	4.890	
Construcciones en curso	115,902	291.623	(391.255)	16.270	
	121,411	294.230	(391.255)	24.386	
Total	735,887	966.658	(391.255)	1.311.290	

NOTA 6 - DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA

La Superintendencia de Compañías, en octubre de 1999, emitió la Resolución No. 99-1-3-3-0011, en la cual estableció que el saldo deudor originado en la actualización de las cuentas de activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, podía ser transferido a una cuenta de "Activo Diferido", para ser amortizado en un período de hasta cinco años, a partir del siguiente ejercicio económico.

Aquellas compañías que decidieron registrar como "Activo Diferido" las pérdidas en cambio originadas en la actualización de sus cuentas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, no pueden distribuir las utilidades de ejercicios futuros, hasta tanto el cargo diferido este completamente amortizado.

En virtud de lo anterior, la compañía difirió pérdidas en cambio al 31 de diciembre de 1999, por S./M. 5.771.577 (US\$ 230.863), valor que deberá ser amortizado hasta el 31 de diciembre del año 2004. Durante los años 2000 y 2001 se amortizaron con cargo a los resultados del ejercicio US\$ 46,173 (cada año) por diferencias en cambio diferidas, lo cual hace que el saldo actual al 31 de diciembre del 2001 sea de US\$ 178.518.

NOTA 7 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las Obligaciones Financieras al 31 de diciembre de 2001, comprenden créditos a largo plazo obtenidos de las siguientes instituciones financieras:

	TASA DE INTERES	PORCION CORRIENTE US\$	PORCION LARGO PLAZO US\$	TOTAL US\$
Flores Marketing Internacional FMI (Panamá)				
- Préstamo vencido en marzo del año 2000	25%	90,000	-	90,000
- Préstamo vencido en abril del año 2000	25%	230,000	-	230,000

14

NOTA 7 - OBLIGACIONES FINANCIERAS
(Continuación)

	TASA DE INTERES	PORCION CORRIENTE US\$	PORCION LARGO PLAZO US\$	TOTAL US\$
Omni Petroleum Trading - OMNI (Panamá)				
- Préstamo pagadero en noviembre del año 2002	25%	-	15.000	15.000
- Préstamos pagaderos en diciembre del año 2002	25%	-	419.200	419.200
- Préstamos pagaderos en diciembre del año 2003	25%	-	35.000	35.000
- Préstamos pagaderos en diciembre del año 2003	25%	-	30.000	30.000
		320,000	499.200	819.200

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras se muestran a continuación:

AÑO	US\$
2000 (Vencido)	320.000
2002	434.200
2003	65.000
	819.200

NOTA 8 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación societaria vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, la compañía CONEISA ya alcanzado el monto mínimo requerido del 50%, el saldo se encuentra en US\$ 3.198

LA

NOTA 9 - RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17, los saldos de las cuentas de patrimonio "Reserva por Revalorización del Patrimonio" y "Reexpresión Monetaria" fueron transferidos a la cuenta de patrimonio denominada "Reserva de Capital".

El saldo de esta cuenta (US\$ 190.682 al 31 de diciembre de 2000), se utilizó para absorber pérdidas ocasionadas en el año 1999 por US\$ 2.741, existiendo al 31 de diciembre del 2001 un saldo de US\$ 187.941, el cual podrá disponerse para incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 10 - CAPITAL SUSCRITO

Actualmente el capital suscrito (US\$ 6.400) se halla representado por 16.000 acciones de valor nominal de US\$. 0,40 por acción.

NOTA 11 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- a. En mayo del 2001, se expidió la Ley de Reforma Tributaria, mediante la cual se dispone que a partir del año 2001, se reducirá en un diez por ciento (10%), la tarifa de impuesto a la renta sobre el monto de las utilidades que se reinviertan, siempre y cuando, se efectúe el correspondiente incremento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.
- b. El 31 de diciembre del 2001, se expidió el nuevo Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus reformas, en el cual entre otros artículos, se reduce la tasa del 25% de impuesto a la renta vigente, al 15% solamente en el caso de que la compañía decida reinvertir en el país sus utilidades.

NOTA 12 - DESTINO DE LAS UTILIDADES

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 12 de marzo del 2002, aprobó que las utilidades del ejercicio 2001 se capitalicen, acogiéndose de esa forma a la reducción de la tasa impositiva del impuesto a la renta del 25% al 15%, sobre las utilidades que se reinviertan. (Véase Nota 12)

NOTA 13 - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación se muestra la determinación de la provisión de impuesto a la renta:

	<u>Participación de</u> <u>los trabajadores</u> US\$	<u>Impuesto a</u> <u>la Renta</u> US\$
Base para el impuesto a la renta (Véase Nota 12)		40.913
Utilidades a reinvertir y capitalizar 15% impuesto a la renta		30.348 4.552 (a)
Utilidades gravadas y no reinvertidas 25% impuesto a la renta		10.565 2.641 (b)

Impuesto a la renta causado (a)+(b)		<u>7.193</u>