

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Mayo 8 del 2003

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS 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 2002 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. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea realizada para obtener razonabilidad de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base confiable para expresar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, 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 2002, 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.

Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RCNAE-410



GISELLA PALACIOS GARCIA
Socio
Licencia Profesional
No. 27326

PARTE II - SITUACIÓN FINANCIERA

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS**ACTIVO CORRIENTE**

Caja y Bancos	1,256.40	
Cuentas y Documentos por cobrar:		
Clientes	252,872.15	
Compañías relacionadas	82,453.75	
Anticipos a terceros	1,104.32	
Impuestos anticipados	13,264.51	
	349,694.73	
Menos: Provisión cuentas Incobrables	-719.76	348,974.97

Total del Activo Corriente 350,231.37

**PROPIEDADES, MUEBLES
Y EQUIPOS, Neto** 1,244,373.28

INVERSIONES EN SOCIEDADES 55,424.00

ACTIVO DIFERIDO 102,345.17

TOTAL ACTIVOS 1,752,373.82

PASIVO Y PATRIMONIO**PASIVO CORRIENTE**

Obligaciones Bancarias	14,925.38
Porción Corriente: obligaciones a largo plazo	754,200.00
Cuentas y documentos por pagar:	
Proveedores	42,891.27
Intereses	623,113.50
Compañías Relacionadas	69,325.47
Impuestos	6,408.36
Anticipo Clientes	17,000.00
Otros	16,030.06
	774,768.66

Total pasivo corriente 1,543,894.04

**OBLIGACIONES
FINANCIERAS** 65,000.00

**ARRIENDOS COBRADOS POR
ADELANTADO** 2,453.00

PATRIMONIO, Estado adjunto 141,026.78

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 1,752,373.82

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 2002

(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS

ARRIENDOS FACTURADOS	436,025.04
INMUEBLES VENDIDOS	130,465.00
VENTAS AGRICOLAS	57,111.80
	=====
	623,601.84

(-) GASTO DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN	494,196.89
--	------------

	=====
Utilidad operacional	129,404.95

OTROS INGRESOS Y EGRESOS:

(+) Otros ingresos	29,123.96
(-) Amortización diferencia en cambio diferida	46,172.64
(-) Intereses pagados	209,345.83
(-) Otros egresos	16,143.46
	=====

Pérdida del ejercicio	113,133.02
-----------------------	------------

=====

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 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL (Capital Adicional)	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 1 de Enero de 2002	6,400.00	123.81	17,847.67	187,940.83	-	40,913.00	253,225.31
Variación de Reservas	-	3,074.00	-3,074.00	-	-	-	-
Registro de Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	40,913.00	-40,913.00	-
Ajustes utilidad ejercicios anteriores	-	-	-	-	935.00	-	935.00
Pérdida del año 2002	-	-	-	-	-	-113,133.02	-113,133.02
Saldos al 31 de diciembre del 2002	6,400.00	3,197.81	14,773.67	187,940.83	41,848.00	-113,133.02	141,027.29

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 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo por actividades de operación	
Pérdida neta del año	-113,133.02
Ajustes que concilian la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación :	
Partida regulada de ejercicios anteriores	935.00
Depreciación de propiedades, plantaciones y equipo	101,030.00
Amortización diferencial cambiario	46,172.64

Pérdida neta conciliada	35,004.62
Variaciones en activos y pasivos de operación:	
Incremento en cuentas por cobrar	-79,661.96
Disminución en inventarios	7,418.74
Incremento en cuentas por pagar	27,313.23

Total Variaciones	-44,929.99

<i>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</i>	<i>-9,925.37</i>

Flujo de efectivo en actividades de inversión:	
Disminución en inversiones en sociedades	5,000.00
Ventas de inmuebles	18,380.89
Compras de activos fijos	-52,494.00
Disminución en cargos diferidos	30,000.00

<i>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</i>	<i>886.89</i>

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 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento

Incremento en depósito en garantías	2,780.00
Incremento arriendo por adelantado	2,453.00

<i>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</i>	<i>5,233.00</i>

Incremento neto del efectivo	-3,805.48
Efectivo al inicio del año	5,062.28

Efectivo al final del año	1,256.80
	=====

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 2002
(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 incursionó en la producción agrícola, obteniendo importantes ingresos como producto de la misma, no obstante, a partir de Agosto 2002 esta actividad fue encargada a la empresa GREENAGRO que forma parte del GRUPO CRESPO.

NOTA 2 - 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.

b. Propiedades, muebles y equipos

Se muestran al valor acumulado hasta 31 de diciembre de 2002, incluidas las adiciones al costo de adquisición. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio sobre la base del 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 4)

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. En el año 2002 no se realizó la provisión de cuentas incobrables.

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 2002 (US\$ 92.345), 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 5)

NOTA 3 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A.- CONEISA, es una compañía miembro del Grupo Crespo, compuesto principalmente por Firms 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 2002, corresponden a arriendos facturados y servicios contables recibidos por US\$ 628.974 y US\$ 49.280 respectivamente.

Los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar al 31 de diciembre del 2002 son los siguientes:

CUENTAS POR COBRAR:Compañías Relacionadas:

	<u>US\$</u>
Aneg	13,340.30
Condominio Coneisa	6,270.02
Dorlia S.A.	59,700.55
Frescaflor	4.00
Univercargo	3,138.88

TOTAL	82,453.75

NOTA 3 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTA. (Continuación)

CUENTAS POR PAGAR

Compañías Relacionadas:

	<u>US\$</u>
Coneisa San Carlos	1,119.80
Loveroses	68,205.67

TOTAL	69,325.47
	=====

NOTA 4- PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades, muebles y equipos durante el año 2002:

	Saldo al 1° de Enero US\$	Transferencias Adiciones US\$	Ventas US\$	Saldo al 31 de Diciembre US\$	Tasa anual Depreciación %
Edificios	1,264,196.01	26,130.00	34,911.00	1,255,415.01	5
Equipo de Computación	9,258.95	291.00	0.00	9,549.95	33.33
Maquinaria y Equipos	330,293.83	5,148.00	0.00	335,441.83	10
Vehículos	2,810.10		0.00	2,810.10	20
Sistema Eléctrico	75,679.70		0.00	75,679.70	10
Muebles y enseres	103,503.39	6,961.00	0.00	110,464.39	10
Equipo de Oficina	5,841.22		0.00	5,841.22	10
	-----	-----	-----	-----	
Total	1,791,583.20	38,530.00	34,911.00	1,795,202.20	
Menos:					
Depreciación Acumulada	504,678.42	101,030.00	34,911.00	570,797.42	
	-----	-----	-----	-----	
	504,678.42	101,030.00	34,911.00	570,797.42	
Terrenos	3,225.86	0.00	0.00	3,225.86	
Líneas Telefónicas	4,889.97			4,889.97	
Construcciones en Curso	16,269.66	13,964.64	18,380.89	11,853.41	

Activo Fijo Neto				1,244,374.02	
				=====	

NOTA 5 - DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA

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 el año 2002 se amortizó con cargo a los resultados del ejercicio US\$ 46,173 por diferencias en cambio diferidas, lo cual hace que el saldo actual al 31 de diciembre del 2002 sea de US\$ 92.345.

NOTA 6 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las Obligaciones Financieras al 31 de diciembre de 2002, comprenden créditos a largo plazo obtenidos de las siguientes instituciones financieras:

	TASA INTERES	PORCION CORRIENTE US%	PORCION LARGO PLAZO US\$	TOTAL US\$
Flowers Marketing Internacional - FMI (Panamá)				
Préstamos vencidos en marzo de 2000	25%	90,000.00	-	90,000.00
Préstamos vencidos en abril 2000	25%	230,000.00	-	230,000.00
Omni Petroleum Trading - OMNI (Panamá)				
Préstamos vencidos en el año 2002	25%	434,200.00	-	434,200.00
Préstamos vencidos en el año 2003	25%		65,000.00	65,000.00
		<u>754,200.00</u>	<u>65,000.00</u>	<u>819,200.00</u>
		=====	=====	=====

Estos préstamos han generado intereses de US\$ 623.114, que sumados al capital representan el 90% del total de Pasivos.

NOTA 7 - 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 ha alcanzado el monto mínimo requerido del 50%, el saldo se encuentra en US\$ 3.198.

NOTA 8 - RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C) No. 17 publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de Abril del 2000, el saldo de la cuenta patrimonial "Reserva por Revalorización del Patrimonio debió ser transferida a la cuenta patrimonial denominada "Reserva de Capital".

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2002 es de US\$ 187.941, el cual podrá disponerse para absorber la pérdida ocasionada del presente ejercicio económico por US\$ 113.133.

NOTA 9 - 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.

El 20 de enero del 2002 del total de las acciones fue transferido a la compañía Galápagos Management Inc., constituyéndose en el único accionista de Coneisa S.A.

NOTA 10 - 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 sé 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 11 - DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ANTERIOR

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 sé reinviertan. Es importante mencionar que al 31 de diciembre del 2002, las utilidades declaradas para reinversión (US\$ 30.348) aún no han sido capitalizadas.