

ATIG AUDITORES
ASESORES CIA. LTDA.
Auditores Independientes

República del Salvador N34 -183 Edificio Torrezul piso 8
Ofic. 802

Telf. 099 832263 / 2456-984/2432-405

E - mail: catig@pi.pro.ec

Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

1. Hemos examinado el balance general adjunto de AGRÍCOLA PAZCOR S.A., al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados son responsabilidad de la Administración de AGRÍCOLA PAZCOR S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AGRÍCOLA PAZCOR S.A., al 31 de diciembre del 2003, 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 normas ecuatorianas de contabilidad.
4. Tal como se indica en la nota 16 a los estados financieros, la compañía ha venido presentando pérdidas en sus operaciones, flujos de efectivo y capital de trabajo negativos, ocasionados básicamente por el deterioro de las condiciones económicas del país en los últimos años, que han afectado la capacidad productiva y exportable de los principales sectores. La Administración de la compañía considera que las operaciones futuras, generarán los recursos suficientes que permitan continuar sin dificultades sus operaciones y absorber las depreciaciones de las propiedades, planta y equipos y las amortizaciones de las pérdidas en cambio diferidas, que figuran

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

en el balance general al 31 de diciembre del 2003 por US\$ 2.708.311 (incluye US\$ 2.660.720 en activos entregados en Fideicomiso) y US\$ 953.000 respectivamente; sin embargo, considerando los riesgos inherentes a la actividad florícola, no es posible, a la fecha, determinar si las utilidades futuras serán suficientes para lograr los resultados esperados y operar en el futuro con bases rentables.

Marzo 22, 2004

ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.
Registro SC - RNAE 422


Marco Atig C.
Representante Legal
Licencia Profesional 4226

AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas		
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja – Bancos			8,066
Cientes y cuentas por cobrar			
Clientes	3	105,769	
Compañías Relacionadas	4	80,748	
Otras cuentas por cobrar		<u>15,362</u>	201,879
Inventarios	5		115,040
Pagos anticipados	6		<u>59,021</u>
Total activo corriente			384,006 ✓
ACTIVO FIJO			
Activos en Proceso	7		47,591 ✓
Activos Fijos en Fideicomiso Mercantil	8		2,660,720 ✓
OTROS ACTIVOS			
Activos Diferidos	9		<u>953,000</u> ✓
TOTAL ACTIVO			<u>4,045,317</u> ✓

Ver notas a los Estados Financieros

Notas

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Sobregiro bancario		100,560
Obligaciones bancarias	10	384,944 +
Proveedores		232,230
Compañías Relacionadas	4	93,480
Obligaciones Fiscales	11	7,902
Obligaciones Laborales	12	<u>225,242</u>
Total Pasivo Corriente		1,044,358

PASIVO LARGO PLAZO	13	1,496,672 X †
--------------------	----	---------------

PATRIMONIO (Estado Adjunto)	14	<u>1,504,287</u>
-----------------------------	----	------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>4,045,317</u>
---------------------------	--	------------------

Ver notas a los Estados Financieros

AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	
Ventas		879,151
Costos cultivos		
Materia prima		(236,913)
Mano de obra directa		(209,191)
Gastos indirectos de fabricación	15	<u>(936,562)</u>
		<u>(1,382,666)</u>
		(503,515)
Gastos operacionales		
Gastos de ventas		(19,155)
Gastos administrativos		<u>(159,013)</u>
Pérdida en operación		(681,683)
INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES		
Intereses financieros (neto)		(171,265)
Egresos no deducibles		<u>(9,455)</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(861,807)</u>

Ver notas a los Estados Financieros

AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
 POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2002	40,000	339	107	613,200	2,746,591	(352,712)	(681,431)	2,366,094
Pérdida neta del año							(861,807)	(861,807)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	40,000	339	107	613,200	2,746,591	(352,712)	(1,543,238)	1,504,267

Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

UTILIDAD PERDIDA) NETA	<u>(861,807)</u>
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con efectivo neto usado en flujos de operación:	
Depreciación de propiedades - costo de ventas	584,393
Depreciación de propiedades - ventas y administración	7,322
Provisión para cuentas dudosas	(1,700)
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	135,260
Inventarios	4,248
Gastos prepagados	(26,407)
Otras cuentas por cobrar	24,501
Otros activos corrientes	(55,482)
Cuentas por pagar	(75,708)
Otras cuentas por pagar	73,961
Anticipo de clientes	(46,796)
Intereses por pagar	250,382
Impuestos diferidos por pagar	<u>2,428</u>
Total ajustes	<u>876,402</u>
EFFECTIVO NETO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>14,595</u>

(Continúa...)

AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de propiedades, plantas y equipos 5

Efectivo neto de (en) actividades de inversión 5

FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Incremento en obligaciones por pagar a bancos 100,560

Reclasificación a porción corriente de deuda a largo plazo (115,819)

Efectivo neto de (en) actividades de financiamiento (15,259)

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento (decremento) neto durante el año (659)

Saldo al inicio del año 8,725

FIN DEL AÑO 8,066

AGRÍCOLA PAZCOR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1984; su objeto social es la actividad agrícola y particularmente el cultivo y explotación de flores, para comercializarlas en el mercado interno y/o de exportación.

NOTA 2 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 los estados financieros

Los registros contables de la compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

b. Inventarios

Los inventarios, están valorados al costo de adquisición, utilizando el sistema de costos promedio, que no excede al valor de mercado.

c. Fideicomiso mercantil

Representa el valor neto de los activos entregados a Enlacefondos S.A. para constituir el Fideicomiso Mercantil Agrícola Pazcor y que garantiza los créditos otorgados a favor de Agrícola Pazcor S.A.

d. **Propiedades, plantaciones y equipos**

Se muestran al valor de mercado, de conformidad con lo estipulado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. No. 12, determinado en un avalúo efectuado por un perito independiente. Las adiciones efectuadas a partir de la fecha del avalúo son registradas al costo de adquisición. La depreciación de los activos se efectúa con cargo a resultados 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, como se muestra a continuación:

<u>Activo Fijo</u>	<u>Años Vida Útil</u>	<u>% Depreciación</u>
Construcciones e Instalaciones	12.5	8
Maquinaria y Equipos	10	10
Equipos de Oficina	10	10
Muebles y Enseres	10	10
Vehículos	5	20
Otros Activos	10	10
Plantaciones	7	14.29
Plásticos de Invernadero	2	50

Las plantaciones en curso representan los costos atribuibles al desarrollo de la planta hasta su etapa de producción óptima.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

e. **Ingresos por Ventas**

Los ingresos por ventas son reconocidos en base a la factura, la cual es emitida al momento de efectuar el despacho al cliente.

f. **Diferencia en cambio diferida**

Representa el saldo pendiente de amortizar de las pérdidas en cambio, originadas con la actualización de las cuentas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, diferidas de conformidad con lo estipulado por la Superintendencia de Compañías. Este valor deber ser amortizado en un plazo de hasta cinco años, a partir de la fecha de su diferimiento.

NOTA 3. CLIENTES

Cientes locales	13,483
Cientes del exterior	48,308
Cientes nacionales	45,741
(-) Provisión cuentas incobrables	(1,763)
Total	<u>105,767</u>

NOTA 4. COMPAÑIAS RELACIONADAS

	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Agropolis Cia. Ltda.		1,481
Coteca Cia. Ltda.	101	
Empagri Cia. Ltda.		52,994
Flores Santa Mónica	128	282
Planvive Cia. Ltda.		38,723
Fernando Torres (accionista)	43	
Vitagricola Cia. Ltda.	80,476	
TOTAL	<u>80,748</u>	<u>93,480</u>

NOTA 5. INVENTARIOS

Insumos y materiales	58,084
Plásticos de Invernadero	56,408
Herramientas	548
Total	<u>115,040</u>

NOTA 6. PAGOS ANTICIPADOS

Anticipo a Proveedores	12,629
Impuestos anticipados	46,221
Compras ne tránsito	171
Total	<u>59,021</u>

NOTA 7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Corresponde al cultivo en proceso de la plantación de rosas, en los invernaderos de la compañía; se registra de conformidad con la política contable explicada en la nota 2, "Propiedades, plantaciones y equipos". Al 31 de diciembre del 2003, corresponde al siguiente detalle:

Saldo inicial (31/Dic/2002)	403,306
Incrementos	55,483
Transferencias	(411,198)
Saldo Final (31/Dic/2003)	<u>47,591</u>

NOTA 8. ACTIVOS FIJOS EN FIDEICOMISO MERCANTIL

El 5 de enero del 2003, la compañía procedió a renegociar sus obligaciones bancarias con el Banco del Pacífico a 10 años plazo, estableciendo un valor por pagar de US\$ 1.371.481 por concepto de capital y US\$ 375.573 por intereses renegociados y que corresponden a valores no cancelados del año 2000, 2001 y 2002. Esta obligación esta garantizado de conformidad con contrato de fideicomiso mercantil celebrada el 12 de Junio del 2002, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito. Agrícola Pazcor S.A. transfirió a ENLACEFONDOS S.A. (compañía fiduciaria) los siguientes activos ; para integrar el patrimonio autónomo del " Fideicomiso Mercantil " .

- Plantación de clavelina en proceso productivo y vegetativo por un total de 604.890 plantas, ubicada en el cantón Checa, provincia de Pichincha.
- Plantación de rosas en proceso productivo y vegetativo por un total de 584.144 plantas, ubicada en el cantón Checa, provincia de Pichincha.
- Invernaderos tipo metálico por una extensión aproximada de 135.977 m2.
- El sistema eléctrico de la plantación.
- El sistema de riego y cuartos fríos de la plantación.
- Equipo de fertilización.
- Cámaras frigoríficas y programadores.

Los activos entregados al Fideicomiso serán restituidos a la compañía Agrícola Pazcor S.A. una vez que haya cubierto todas las obligaciones contraídas con el respaldo del patrimonio autónomo del fideicomiso.

A su vez, la fiduciaria entregó a la compañía la totalidad de los activos transferidos al Fideicomiso Mercantil, en comodato precario para su explotación normal en la actividad florícola.

El detalle de los activos fijos que integran el Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Saldo Inicial al 31/12/02</u>	<u>Depreciación Periodo</u>	<u>Bajas</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo Final al 31/12/2003</u>
Construcciones e Instalaciones	3,675,151				3,675,151
Maquinaria y equipo	4,963,577				4,963,577
Equipo de Oficina	5		5		0
Muebles y enseres	5,850				5,850
Vehículos	5,806	2,320 (1)			3,486
Plantaciones Rosas	2,880,172			308,410	3,188,582
Plantaciones Clavelina	337,047			102,788	439,835
	11,867,608	2,320	5	411,198	12,276,481
Menos: Depreciación Acumulada	9,618,944	589,395			10,208,339
Terrenos	592,578				592,578
	2,841,242	591,715	5	411,198	2,660,720

(1) No se llevó la depreciación de vehículos a la cuenta de Depreciación Acumulada, se restó directamente del costo histórico.

NOTA 9. ACTIVOS DIFERIDOS

Diferencial cambiario	1,168,410
Amortización Diferencial Cambiario	(215,410)
Total	953,000

NOTA 10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Préstamos Bancarios	134,562
Intereses Bancarios	250,382
Total	384,944

NOTA 11. OBLIGACIONES FISCALES

Retención 1%	2,564
Retención 5%	223
Retención 8%	208
IVA Ventas	1,343
Retención IVA 12%	1,768
Retención IVA 70% servicios	1,446
Retención IVA 30% bienes	350
Total	<u>7,902</u>

NOTA 12. OBLIGACIONES LABORALES

Provisiones sociales	113,504
Aportes IESS	71,335
Sueldos y Salarios	36,455
15% Participación Trabajadores	535
Otros	3,412
Total	<u>225,241</u>

NOTA 13. PASIVO A LARGO PLAZO

Corresponde a préstamo e intereses al Banco del Pacífico, concedido el 5 de enero de 2003, con interés del 12% anual y plazo de 3.600 días con vencimiento el 14 de noviembre de 2012. (Véase nota 8 "Fideicomiso Mercantil")

NOTA 14. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US\$40,000, dividido en 1,000,000 acciones ordinarias nominativas de US\$ 0.04 cada una.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad anual líquida sea destinada para formar la reserva legal, hasta que ésta alcance, por lo menos, el 50% del capital suscrito.

RESERVA DE CAPITAL ADICIONAL

Corresponde a los registros efectuados en las Cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, por efectos de aplicación de los índices de corrección monetaria y de ajustes por inflación previos a la conversión de estados financieros a US dólares conforme lo determina la NEC-17.

RESERVA DE VALUACIÓN

Esta cuenta se originó por el efecto del ajuste de la propiedad, planta y equipo a valor de mercado, mediante un estudio de valuación efectuado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías de conformidad con los requisitos establecidos en su resolución No.00.Q.ICI.013 del 22 de agosto del 2000 y posteriormente aprobada por la Junta General de Accionistas, celebrada el 20 de junio del 2001. Al 31 de diciembre del 2003, el saldo de esta reserva es de US\$2,746,591.

NOTA 15. GASTOS INDIRECTOS DE FABRICACION

Al 31 de diciembre del 2003, este rubro asciende a US\$ 963,562, el mismo que incluye gastos depreciación por US\$ 584,393 y amortización por US\$ 4,509.

NOTA 16. PERDIDA DEL EJERCICIO

La pérdida operacional del ejercicio es de US\$ 861,807. auditoria ha podido determinar que la empresa ha venido presentando pérdidas en sus operaciones, disminución en sus flujos de efectivo y capital de trabajo negativos, ocasionados fundamentalmente por el deterioro de la economía del país, especialmente en el sector florícola; sin embargo, la Administración de la Compañía mantiene el criterio de que las futuras operaciones generarán los recursos necesarios para continuar sin dificultades sus actividad. No obstante, los actuales riesgos relacionados con la actividad florícola, no permiten asegurar que los resultados futuros satisfagan las expectativas positivas que mantiene la Administración de la Empresa.

NOTA 17. EVENTOS SUBSECUENTES

1. El 11 de febrero del 2004 mediante oficio No 64000000.075 la empresa firma un convenio de Purga de Mora Patronal con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a 3 años plazo terminando en febrero del 2007; para esto Agrícola Pazcor S.A. entrega las Garantías Bancarias Nos. GME-315527 Y GME-315528 del 30 de septiembre del 2003, emitidas por el Banco del Pacífico.
2. A la de este informe la compañía se encuentra renegociando las obligaciones bancarias con el Banco del Pacífico. La Administración ha decidido entregar activos fijos de compañías relacionadas, para cancelar la totalidad de las obligaciones en el banco al 31 de diciembre de 2003. A la fecha no es posible determinar el resultado final de las negociaciones que realiza la administración de la Empresa, razón por la cual los estados financieros deben ser examinados considerando este aspecto.

Atig Auditores Asesores Cía. Ltda.