

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

6 de mayo del 2005

A los accionistas de Agrícola Pazcor S.A.:

1. He auditado los balances generales adjuntos de Agrícola Pazcor S.A. al 31 de diciembre del 2004 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. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría.
2. Mi 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 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. Considero que la auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi 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 2004 y los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.
4. Tal como se indica en la nota 13 a los Estados Financieros, la compañía presenta pérdidas recurrentes en sus operaciones, y capital de trabajo negativo, ocasionado principalmente en la falta de adecuados niveles de ventas y productividad. La Gerencia de la Compañía, considera que las operaciones futuras, generarán los recursos suficientes que permitan continuar sin dificultades sus operaciones futuras y absorber las depreciaciones de las propiedades, plantaciones y equipos y las amortización del diferencial cambiario que figuran en el balance general al 31 de diciembre del 2004 por US\$ 2.240.466 y US\$ 953.000 respectivamente.



Katherine Pico G.
Licencia Profesional No. 26184
Registro de la Superintendencia de Compañías No.
SC.RNAE-564

AGRICOLA PAZCOR S.A.
BALANCES GENERALES
Al 31 de diciembre del 2004
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS

Activo Corriente

Caja y Bancos 1.565

Cuentas y Documentos por Cobrar:

Clientes 110.538

Compañías Relacionadas 111.076

Impuestos Anticipados 43.144

Anticipos proveedores 24.199

Otros 16.550

Total de Cuentas por Cobrar 305.507

Inventarios 40.771

Total del activo corriente 347.843

Propiedad, plantaciones y equipos,
en fideicomiso, neto 2.124.830

Propiedad, plantaciones y equipos,
neto 115.636

Diferencia en cambio 953.000

Total 3.541.309

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

AGRICOLA PAZCOR S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
 (Expresado en dólares estadounidenses)
 (Continuación)

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivo Corriente

Sobregiros Bancarios 50.263

Obligación Bancaria - Intereses 250.382
 Reprogramados C.P.

Cuentas y Documentos por Pagar:

Proveedores 250.500

Compañías relacionadas y accionistas 264.011

Intereses por Pagar 134.563

Impuestos 17.797

Pasivos acumulados 37.094

Total de Cuentas por pagar 703.965

Beneficios sociales 184.699

IESS por Pagar C.P. 39.088

Total del pasivo corriente 1.228.397

Pasivo a Largo Plazo:

Obligaciones Bancarias 1.371.481

Intereses Reprogramados 125.191

IESS por pagar 42.737

Total del Pasivo 2.767.806

Patrimonio, estado adjunto 773.503

Total 3.541.309

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

AGRICOLA PAZCOR S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

Ventas netas	910.613
Costo de producción y ventas	(1.363.973)
	<hr/>
(Pérdida) bruta en ventas	(453.360)
Gastos de administración y ventas	(267.060)
	<hr/>
(Pérdida) operacional	(720.420)
Otros ingresos / (egresos)	
Intereses pagados	(11.656)
Otros, neto	1.328
	<hr/>
Pérdida del ejercicio	<u>(730.749)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

AGRICOLA PAZCOR S.A.
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuación	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2004	40.000	339	107	613.200	2.746.591	(1.895.985)	1.504.252
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(730.749)	(730.749)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	40.000	339	107	613.200	2.746.591	(2.626.734)	773.503

(1) Representado por 1.000.000 acciones de valor nominal US\$ 0.04 cada una.

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

AGRICOLA PAZCOR S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo por actividades de operación:	
Pérdida del ejercicio	(730.749)
Ajustes que concilian la pérdida del período con el efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación:	
Depreciación de propiedades, plantaciones y equipo	466.834
Baja de activos	106.726
Cambios en activos y pasivos de operaciones:	
Incremento de cuentas por cobrar	(44.640)
Disminución de inventarios	17.861
Incremento cuentas por pagar	195.923
Incremento en prestaciones y beneficios sociales	81.149
Total de ajustes a la pérdida del ejercicio	<u>823.853</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	93.104

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

AGRICOLA PAZCOR S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Flujo de efectivo por actividades de inversión:

Adiciones de Propiedades, plantaciones y equipo	(49.308)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(49.308)

Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:

Disminución de sobregiro bancario	(50.297)

Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(50.297)

Disminución neta de efectivo	(6.501)
Efectivo al inicio del año	8.066
Efectivo al final del año	1.565

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

AGRICOLA PAZCOR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

NOTA 1 OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en julio de 1984; y su actividad es la producción y comercialización de productos agrícolas.

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. Ingresos por Ventas

Los ingresos por ventas son reconocidos en base a la factura la cual es emitida en base a los despachos de flor.

b. Inventarios

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

c. Propiedades, plantaciones y equipos

Se muestran al costo. Los cargos por depreciación se registran en los resultados del ejercicio en base del método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos (incluyendo los del fideicomiso) durante su vida útil estimada. (Véase nota 5).

NOTA 2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

d. Fideicomiso mercantil

Representa el valor neto de los activos entregados a Enlace Negocios Fiduciarios S.A., para constituir el fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Pazcor", que garantiza los créditos otorgados a favor de Pazcor S.A. (Véase nota 6).

e. Diferencia en cambio

Constituye el saldo pendiente de amortizar de las pérdidas en cambio, originadas en 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 debía ser amortizado en un plazo de hasta 10 años.

NOTA 3 INVENTARIOS

Los inventarios al 31 de diciembre comprenden:

	US\$
Fertilizantes	4.389
Fungicidas	8.148
Insecticidas	15.377
Material de empaque	9.754
Otros	3.103
	<hr/>
	40.771
	<hr/> <hr/>

NOTA 4 IMPUESTOS ANTICIPADOS E IMPUESTO POR PAGAR.

Los saldos de impuestos anticipados y por pagar al 31 de diciembre están constituidos por:

	US\$
Impuestos Anticipados:	
Retenciones en la fuente	2.557
Retenciones en IVA	4.056
Impuesto al valor agregado (IVA) – crédito tributario.	36.504
Anticipo impuesto a la renta	27
	<hr/>
	43.144
Impuestos por pagar:	
Retenciones de IVA	12.511
Retenciones de impuesto a la renta	4.324
Provisión de intereses y multas	962
	<hr/>
	17.797
	<hr/> <hr/>

NOTA 5 PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS

A continuación se presenta el movimiento de propiedades, plantaciones y equipos durante el año 2004:

Activo	Saldo al 31 de diciembre del 2003 US\$	Adiciones/ (Bajas)	Saldo al 31 de diciembre del 2004 US\$	Tasa anual de depreciación %
Obras en curso rosas (1)	47.590	27.329	74.919	
Obras en curso clavelinas (1)	-	18.597	18.597	
Plastico	62.760	(4.193)	58.567	50
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
	110.350	41.733	152.083	
Menos: Depreciación Acumulada	(6.352)	(30.095)	(36.447)	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
	103.998	11.638	115.636	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

NOTA 5 PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS
(Continuación)

(1) Constituye el costo de la planta, mano de obra, insumos y otros gastos atribuibles a las plantas en formación.

NOTA 6 FIDEICOMISO MERCANTIL

De acuerdo con escritura pública celebrada el 12 de junio del año 2002, en la notaría Vigésimo Quinto del cantón Quito, Agrícola Pazcor S.A., transfiere a Enlacefondos Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos, los siguientes activos para integrar el patrimonio autónomo del "Fideicomiso Pazcor".

- a. Terreno denominado Pazcor uno por 49.020 m2.
- b. Terreno denominado Pazcor dos por aproximadamente 5 has.
- c. Plantación de rosas en proceso productivo por 584.144 plantas.
- d. Plantación de clavelinas en proceso productivo por 604.890 plantas.
- e. Invernaderos metálicos y de madera en una superficie de 135.977 m2.
- f. Cuarto frío, sistema de riego y otros equipos.

El objeto del fideicomiso es servir como garantía y segunda fuente de pago frente al Banco del Pacífico por las obligaciones que se mantengan.

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

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.

Los saldos del fideicomiso mercantil se detallan a continuación:

	US\$
Terrenos	592.577
Edificios e Instalaciones	1.796.180
Plantas	3.188.782
Mobiliario y equipo	4.742.260

	10.319.799
Depreciación acumulada	(8.194.969)

	<u>2.124.830</u>

NOTA 7 OBLIGACIONES BANCARIAS

Obligación bancaria al 31 de diciembre del 2004, representan créditos obtenidos con el Banco del Pacífico, unificados, refinanciados y reprogramados en enero del año 2003; refinanciamiento y reprogramación que incluyó el capital e intereses de mora, pagadero en dividendos semestrales con 3 años de gracia a una tasa de interés del 12%.

A continuación un detalle de la obligación bancaria:

	Capital	Interés de mora reprogramado	Interés	Total
Año 2004	-	250.382	134.563	384.945
Año 2005	-	125.191	-	125.191
Año 2006	195.908	-	-	195.908
Año 2007	195.908	-	-	195.908
Año 2008	195.908	-	-	195.908
Año 2009	195.908	-	-	195.908
Año 2010	195.908	-	-	195.908
Año 2011	195.908	-	-	195.908
Año 2012	196.033	-	-	196.033
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.371.481	375.573	134.563	1.881.617

Durante el año 2004 no se han realizado los pagos correspondientes al interés reprogramado y al interés de la obligación. (Véase nota 14).

La obligación bancaria se encuentra garantizada con fideicomiso mercantil (Véase nota 6).

NOTA 8 TRANSACCIONES Y CUENTAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

El saldo de cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas (accionistas comunes) y accionistas al 31 de diciembre del 2004 comprenden:

- Servicios de administración, asesoría y manejo técnico y de ventas, efectuada por la compañía Empagri Cia. Ltda., propiedad de uno de los accionistas.
- Compra de plantas de clavelinas e inventarios a empresas propiedad de uno de los accionistas.
- Préstamos efectuados para el financiamiento de capital de trabajo, sobre los cuales no se han establecido plazos de pago ni tasa de interés.

Los montos globales de las principales transacciones celebradas con las compañías de este grupo se detallan a continuación:

NOTA 8 TRANSACCIONES Y CUENTAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
Y ACCIONISTAS
(Continuación)

US\$

Administración, asesoría y manejo técnico y de ventas	85.921
Compra de plantas de clavelinas	17.270
Compra de inventarios	104.500

A continuación el detalle de los saldos por cobrar y pagar que se mantienen con compañías relacionadas y accionistas al 31 de diciembre del 2004, sobre estos saldos no se han establecido plazos de pago ni tasa de interés.

Cuentas por cobrar:	US\$
Relacionadas:	
Vitagrícola Cia. Ltda..	77.477
Otras	43
	<hr/>
	77.520

Accionistas:	
Ing. Carlos Vallejo	17.967
Ing. Miguel Riofrío	15.589
	<hr/>
	33.556
	<hr/>
	111.076
	<hr/> <hr/>

Cuentas por Pagar:	
Relacionadas:	
Agropolis Cia. Ltda..	11.483
Planvive Cia. Ltda.	90.089
Empagri Cia. Ltda..	101.284
Flores Santa Monica Ñanta Cia. Ltda..	36.265
Palmavall	7.240
	<hr/>
	246.361

Accionistas:	
Rhor Nelson Roman	17.650
	<hr/>
	264.011
	<hr/> <hr/>

NOTA 9 VENTAS AL EXTERIOR

Las ventas al exterior de la empresa (US\$ 872.038) son efectuadas a Cedeve Incorporated.

NOTA 10 BENEFICIOS SOCIALES CORRIENTES Y A LARGO PLAZO.

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la compañía durante el año 2004:

	Saldos al 1 de enero del 2004 US\$	Incrementos US\$	Pagos y/o utilizaciones US\$	Otros US\$	Saldos al 31 de diciembre del 2004 US\$
Corriente:					
Beneficios					
Sociales	185.373	132.747	(35.434)	(97.987)	184.699
IESS Corto plazo	2.321	-	(18.483)	55.250	39.088
Largo Plazo:					
IESS por pagar	-	-	-	42.737	42.737

NOTA 11 CONVENIO DE PURGA PATRONAL

Con fecha 27 de febrero del año 2004 se suscribe convenio de purga de mora patronal entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS y la empresa Agrícola Pazcor S.A. y cuyo objeto es la cancelación de fondos de reserva (períodos 2000 – 2001 y 2002 – 2002) y aportes (agosto 2001 a diciembre 2002) atrasados. La operación es refinanciada a 3 años a una tasa de interés del 13.18% y con vencimiento final en enero del 2007.

NOTA 12 COMPENSACION TRIBUTARIA DE PERDIDAS

La Ley de Régimen Tributario Interno, permite compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

Al 31 de diciembre del 2004, la compañía mantiene pérdidas por US\$ 2.626.734, que podrán ser deducidas de sus utilidades tributables de ejercicios futuros.

NOTA 13 PERDIDAS RECURRENTE Y CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVOS.

La compañía presenta pérdidas recurrentes y capital de trabajo negativo originados en la falta de adecuados niveles de producción y ventas.

La Gerencia de la compañía considera que el incremento de las operaciones durante el año 2005, sustentados en el mejoramiento de la productividad de las plantas existentes, y a un aumento esperado en los precios de venta, serán suficientes para generar la rentabilidad requerida y flujos de fondos necesarios para continuar sin dificultades sus operaciones.

NOTA 14 EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe, la compañía y el Banco del Pacífico han firmado las escrituras a través de las cuales se efectúa una dación de pago de la operación RPP - 00096836 (Véase nota7), y se encuentran en el trámite para el registro mercantil.

Para liquidar la operación las compañías relacionadas "Plantaciones y Viveros Planvive Compañía Limitada" y "Agropolis Compañía Limitada" entregan al Banco del Pacífico un bloque de su propiedad de 7.499 m2 y sus edificaciones ubicado en el km. 14 de la vía Interoceánica, parroquia Tumbaco y que cuya dación en pago asciende a la suma de Usd. 1.371.355.

Con la negociación realizada queda cancelado todo el capital e intereses de la obligación.