INFORME DEL COMISARIO

A la Junta General de Accionistas de
FLORES Y FRUTAS FLORIFRUT S.A.

He examinado el balance general de FLORES Y FRUTAS FLORIFRUT S.A., al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Mi examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

He dado cumplimiento desde la fecha de mi contratación, y como parte integrante de mi examen de los referidos estados financieros, a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

1.- Las cifras presentadas en los estados financieros, concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía. Los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales son de carácter obligatorio y fueron establecidas por la Superintendencia de Compañías. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, constituyen los primeros estados financieros en los cuales la entidad adopta las NIIF.

Mediante Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Auditoría Externa e Implantación de NIIF de 22 de febrero de 2010, la Compañía contrató a la Consultora Fausto Ávila Asociados Cía. Ltda., para que entre otras actividades desarrolle lo siguiente:

"Ejecución de un pre-diagnóstico para la implementación de las NIIF con el fin de colaborar en la elaboración del Cronograma de Implementación requerido por la Superintendencia de Compañías que la Empresa tiene que prepararlo y presentarlo hasta Marzo del 2010 con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Aplicar procedimientos para la implantación de éstas normas previos a la preparación y presentación de su balance de apertura en el cual se reconozcan los activos, pasivos y componentes del patrimonio en los que se aplique NIIF y establecer los procedimientos de contabilización a futuro de las operaciones según las nuevas normas que le sean aplicables, para la preparación de sus balances por el periodo de transición, es decir, por el año 2010 y en adelante. En el transcurso de la Auditoria se trabajará conjuntamente con el personal del área contable de LA CONTRATANTE, con el fin de ponerle al tanto de los temas relacionados con las NIIF que sean aplicables a la Empresa y se involucre activamente en los procesos de implementación."

Con fecha 16 de Noviembre del 2010 la señalada firma entrega el Informe de los Contadores Independientes denominado "Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF - Adopción por Primera Vez". En la "Fase 3 – Implementación y Formulación Paralela de Balances Bajo NEC y NIIF para el Ejercicio Económico 2010" se generaron los ajustes resultantes del proceso de cambio de NEC a NIIF, resultado de lo cual al 1 de enero de 2011 se registró en la cuenta patrimonial "Resultados acumulados NIIF" US$ 2.526.953,93 y una disminución de las perdidas de ejercicios anteriores de US$ 73.345,84.

De la revisión a este informe debo destacar:

a.- De acuerdo con la Política y Normativa 4 "Capitalización Intereses" cuya base normativa es la NIC 23 (Costos por Intereses) del informe de "Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF - Adopción por Primera Vez", se establece: "Una fuente de financiamiento de las operaciones de FLORIFRUT S.A., es la de prestamos bancarios, los mismos que básicamente los utiliza para el pago de las obligaciones por la compra del material vegetal necesario para la siembra y producción de rosas para exportación. Puesto que una de las características de los cultivos de éste tipo de flor es la de esperar un período de tiempo de aproximadamente seis meses entre la siembra y la primera cosecha (período vegetativo) después del cual se tendrá producto para la venta durante aproximadamente siete años (período de explotación). Esta situación hace que siempre tenga períodos de alta inversión sin retorno de la misma por los tiempos antes indicados. Durante dichos periodos debe sin embargo honrar las obligaciones bancarias incluyendo los intereses pactados, lo cual afecta significativamente su flujo de caja y sus costos de operación. Ante tales circunstancias, es necesario reducir el impacto en sus resultados, poniendo en práctica la opción de capitalizar los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren necesariamente de un período de tiempo substancial antes de estar listo para su uso o para la venta, formando parte de su costo **hasta cuando se hayan completado prácticamente todas las actividades necesarias para preparar el activo**." Además, de acuerdo con la Política y Normativa 1 "Manejo y Registro del Costo de Producción, Inventario y Comercialización de Rosas" cuya base normativa es la NIC 41 (Agricultura) y NIC 2 (Inventarios) del informe de "Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF - Adopción por Primera Vez" que señala que: "FLORIFRUT S.A. produce y comercializa flores y en particular rosas en las variedades requeridas por sus mercados en Norteamérica y Europa que son el resultado de su actividad agrícola-floricola por lo que los productos biológicos que maneja son su principal activo. Una característica importante a considerar de estos cultivos es que antes de recoger su primera cosecha, habrán transcurrido un período significativo en el cual es necesario que Florifrut S.A. realice una gran inversión, sin percibir ingreso alguno hasta pasar por las diferentes etapas que son: adquisición de yemas, preparación del área de siembra, actividades de pre-siembra (desinfección del suelo, abonamientos, levantamiento de camas, etc.) y siembra, con lo cual inicia el periodo vegetativo (pre-productivo) **por un tiempo aproximado de seis meses**..."

La Administración de la Compañía, aplicando estas dos Políticas y Normativas, decidió reversar los intereses que habían sido capitalizados en ejercicios anteriores sobre un préstamo concedido el 26 de junio de 2007 y cuyo vencimiento final es el 30 de junio de 2013. El capital de este préstamo fue destinado a desarrollar varias inversiones en flores (activos biológicos) en una de las fincas de propiedad de la Compañía que fueron activadas e iniciado su proceso de depreciación (período de explotación) a partir del 1 de enero de 2008.

No existe efecto alguno sobre los resultados del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2011. El efecto de la reversión de la activación de estos intereses produjo un aumento en las pérdidas de ejercicios anteriores de US$ 266.246,01 aplicando el principio contable del devengado (diferencia entre el gasto acumulado por depreciación menos el calculo del devengado). Los intereses hasta el vencimiento de la obligación a partir del ejercicio 2011 son y serán reconocidos como gastos financieros en el estado de resultados correspondiente aplicando el principio del devengado. Para reconocer el impacto de la reversión de estos intereses sobre el valor pericial establecido por el perito calificado e independiente (AVALSEC Avalúos, Valoraciones y Servicios Cía. Ltda.) fue necesario ajustar los registros contables correspondientes de los activos (bloques, plantas, maquinaria y equipo, equipo de refrigeración y muebles y enseres) lo que generó un incremento de los activos y del patrimonio cuenta "Resultados acumulados NIIF" en US$ 643.387,99.

b.- Una vez que la Compañía obtuvo el Cálculo Actuarial realizado por un actuario calificado e independiente (LOGARITMO Cía. Ltda. Servicios Actuariales Independientes), se realizó el ajuste contra resultados de ejercicios anteriores por US$ 148.221.94 para reconocer las provisiones para jubilación patronal y desahucio del personal que no habían sido consideradas y realizadas hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010.

c.- Finalmente se ajustó contra resultados de ejercicios anteriores US$ 61.529,43 por cuentas por cobrar clientes irrecuperables que tampoco habían sido consideradas por los consultores NIIF.

Con respecto a los tres ajustes antes señalados, que corresponden a la adopción por primera vez de las NIIF, debo expresar mi acuerdo con el criterio de la Administración, ya que caso contrario las políticas contables bajo NIIF estarían parcialmente aplicadas.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍA
04 JUN. 2012
OPERADOR 8

2.- El examen de los estados financieros incluyó un estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría, aplicables a exámenes de estados financieros.

3.- En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos

significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la Administración.

4.- El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatuarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

Este informe de comisario, se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esa entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos. No obstante esta restricción, las normas legales vigentes disponen que el informe tenga carácter público.

CPA Ing. Com. Germán Varela Villota
CCPP Reg. No. 17-3239
COMISARIO

Quito, 27 de abril de 2012