

COMPañÍA AGROLAND S.A.
INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE
Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997.

C.P.A. María Isabel Rodríguez S.



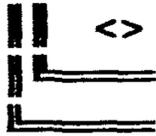
C.P.A. Ma. Isabel Rodríguez S.
Auditora Externa

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Directores de AGROLAND S.A.

- 1 Fui contratada para auditar el balance general de la compañía AGROLAND S.A. al 31 de diciembre de 1997, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad absoluta de la administración de la compañía.
- 2 La auditoría se efectuó de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las mismas que requieren que la auditoría se diseñe y efectúe para obtener la razonabilidad de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye un examen mediante pruebas, sobre la evidencia que respalda las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. La auditoría también requiere de una evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones importantes hechas por la Administración y de una evaluación sobre la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creo, que la auditoría efectuada proporciona una base razonable para emitir mi opinión.
- 3 Del análisis efectuado sobre el patrimonio negativo de la compañía, se determinó que el mismo equivale a 15,45 veces el valor del capital más reservas de la compañía, situación que afecta la existencia legal de la compañía.

A la fecha de este informe, tengo conocimiento de que la administración de la compañía esta gestionando con sus accionistas el fortalecimiento del patrimonio de la Compañía, con el propósito de evitar la disolución legal de la misma.



C.P.A. Ma. Isabel Rodríguez S.
Auditora Externa

- 4 En mi opinión, excepto por la contingencia legal referida en el párrafo 3, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la compañía AGROLAND S.A. al 31 de diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

C.P.A. Ma. Isabel Rodríguez S.
SC - RNAE - 2 N° 302

Julio 7 de 1998
Guayaquil - Ecuador

31 DE DICIEMBRE
1997

(En Miles)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Pasivos corrientes:

Cuentas por pagar (Nota 6)	S/.	179.556
Gastos Acumulados		3.794

Total pasivos corrientes		183.350

Obligaciones Bancarias (Nota 7)		19'956.093

Total pasivos		20'139.443

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:

Capital		5.000
Reserva por revaloriz. del patrimonio		1.070
Reexpresión monetaria		200.426
Déficit acumulado		(300.285)

Total patrimonio de accionistas		(93.790)
		=====

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

S/ . 20'045.654
=====

Ver notas adjuntas.

AGROLAND S.A.
ESTADO DE RESULTADOS

AÑO TERMINADO A
31 DE DICIEMBRE
1997

(En Miles)

Ingresos Netos	S/. 84.585

Gastos de operación: Administrativos (Nota 8)	(215.269)

Pérdida en operación	(130.684)

Pérdida por Diferencial Cambiario (Nota 12)	(167.604)

RESULTADO DEL EJERCICIO	(298.288)
	=====

Ver notas adjuntas

AGROLAND S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

	Capital Pagado	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultado Acumulado	Total
	(EN MILES)				
Saldos al 31 de Diciembre de 1996	5.000	536	13.420	-1.249	17.707
Reexpresión Monetaria	0	534	187.005	-747	186.792
Perdida en diferencial cambiario	0	0	0	-167.604	-167.604
Resultado del Ejercicio	0	0	0	-130.685	-130.685
Saldos al 31 de Diciembre de 1997	5.000	1.070	200.425	-300.285	-93.790

Ver notas adjuntas

AGROLAND S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE
1997

(En Miles)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Resultado del ejercicio	S/. (298.288)
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciaciones	1.733
Amortizaciones	85.736
Reembolso de Gastos	(11.147)
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Disminución en cuentas por cobrar	142
Aumento en gastos anticipados	(50)
Aumento en cuentas por pagar	35.648
Disminución en gastos acumulados	(5.324)

Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(191.550)

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Transferencia de propiedades y equipos	8.526
Aumento de otros activos	(2'538.264)

Efecto neto utilizado en actividades de inversión	(2'529.738)

ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:

Incremento de obligaciones a largo plazo	2'717.379

Efecto neto proveniente de activ. de financiación	2'717.379

Disminución neta de bancos	(3.909)
Bancos al inicio del año	4.218

Bancos al final del año	S/. 309

Ver notas adjuntas

AGROLAND S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1997

1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia de Guayas, República del Ecuador, el veinte de Febrero de 1995.

2 PRINCIPALES PRINCIPIOS O PRACTICAS CONTABLES

Los estados financieros de la Compañía han sido preparado sobre la base a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y el costo histórico modificado con la aplicación del sistema de corrección monetaria, tal como se indica en la nota 9.

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos por la compañía en la preparación de sus estados financieros, en base a la acumulación y a otros Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados así como a disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a. Activos Fijos

Los activos fijos están presentados considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria tal como se explica en la nota 9.

b. Depreciación

La depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales, más la revalorización y el ajuste por corrección monetaria, en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, que oscila en diez años cuyo porcentaje de depreciación es del 10%.

c. Déficit Acumulado

El déficit acumulado fue revalorizado mediante la aplicación del sistema de corrección monetaria.

d. Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de mercado libre de S/. 4.438,00 por US \$ 1,00.

Las diferencias en cambio provienen de la realización de activos y cancelación de pasivos y fueron registradas en los resultados del período.

3. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 1997, se resumen así:

		1997
		----- (EnMiles)
Cientes	S/.	198.637
Deudores Varios		4.208

	S/.	202.845

La cuenta clientes, corresponde a la compañía Cirialle S.A., y para lograr su recuperación, en Mayo de 1998 Agroland S.A. celebró un convenio de cesión de acreencias y compensación de saldos con las compañías Boyalur S.A. y Ceti Bienes Raíces S.A., todas subsidiarias de la Holding Conticorp S.A.

4. ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos al 31 de diciembre de 1997, se desglosan así:

	(En miles)			
	Saldo Inicial	Débitos	Créditos	Saldo Final
COSTO DE ADQUISICIÓN				
Muebles/Enseres/Equipos	18.053	0	-8.525	9.528
Depreciación Acumulada	-3.149	1.482	-1.115	-2.782
COSTO NETO DIC/31/97	14.904	1.482	-9.640	6.746
REVALORIZACIÓN				
Muebles/Enseres/Equipos	9.975	4.430	-4.687	9.718
Depreciación Acumulada	-1.740	815	-1.912	-2.837
REVALORIZACIÓN NETA	8.235	5.245	-6.599	6.881
TOTAL ACTIVOS FIJOS	23.139	6.727	-16.239	13.627

5. **ACTIVOS DIFERIDOS**

Los Activos Diferidos al 31 de Diciembre de 1997, se desglosan así.

(En miles)

	Saldo Inicial	Débitos	Créditos	Saldo Final
COSTO DE ADQUISICIÓN				
Preoperacionales	680.679	0	0	680.679
Adecua. y Otros	14.648	0	-14.648	0
Software		2.026	0	2.026
Fideicomiso	16.481.162	2.549.773	0	19.030.935
Amort. Acumulada	-68.473	-68.473	2.563	-68.473
COSTO NETO	17.173.926	2.483.326	-12.085	19.645.167
REVALORIZACIÓN				
Preoperacionales		203.523		203.529
Adecua. y Otros	6.277		-6.277	0
Software		606		606
Fideicomiso				0
Amort. Acumulada	-1.098	-20.473	1.098	-20.473
REVALORIZACIÓN NETA	5.179	183.656	-5.179	183.656
TOTAL CARGOS DIFERIDOS	17.179.105	2.666.982	-17.264	19.828.823

6. **CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 1997, se resumen así:

		1997

		(En Miles)
Retenciones por Pagar	S/.	20.901
Acreeedores Diversos		158.655

	S/.	179.556
		=====

Las cuentas que se incluyen en el rubro acreedores diversos corresponden a cuentas por pagar a compañías filiales, y representan obligaciones por asesoramiento, pago de sueldos, impuestos y préstamos recibidos durante el período de 1997, no tienen fecha específica de vencimiento y no generan un pasivo por interés.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS.

Las Obligaciones bancarias de Agroland al 31 de diciembre de 1997 consisten en:

- a) La celebración de un convenio de fideicomiso, mediante el cual Agroland asume la deuda de su Holding Conticorp S.A., ante el Banco de la Previsora International Bank, deuda que se va cancelando mediante el flujo de recursos provenientes de las garantías entregadas para el fideicomiso (ver nota 12), y cuyo saldo al 31 de Diciembre de 1997 es de US\$ 4.288.178,84 al tipo de cambio de S/.4.438. Cabe indicar, que por su naturaleza, esta operación no genera ningún costo financiero para la compañía, sino que la faculta para que registre su derecho fiduciario y actualice los movimientos aplicados en el fideicomiso.
- b) La compra de una letra suscrita previamente entre la compañía Ceti Bienes Raíces y el Banco Continental Overseas por la renovación de un documento negociado entre las partes. A la fecha dicha letra se encuentra vencida desde Octubre 14 de 1996, sin embargo, este documento no genera interés alguno ya que se trata de una letra que tuvo su costo vía descuento. A Diciembre 31 de 1997 el saldo de esta letra es de US\$ 208.462,70 al tipo de cambio de S/.4.438, y se piensa gestionar su transferencia a la Holding Conticorp.

9. CORRECCIÓN MONETARIA

De acuerdo con disposiciones legales, a partir de 1991 se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria, el cual busca reexpresar contablemente las partidas no monetarias del balance general cuyo valor en libros es susceptible a ser diferente del valor de mercado. En cumplimiento de estas disposiciones la compañía ajustó los activos fijos, cargos diferidos y patrimonio mantenidos al 31 de diciembre de 1997.

El valor del ajuste se registra como un mayor valor de los activos fijos y de los cargos diferidos, con crédito a la

cuenta reexpresión monetaria; y en las cuentas patrimoniales (excepto utilidades retenidas) con cargo a la cuenta reexpresión monetaria y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. Para las utilidades retenidas se registra el incremento con crédito a esta misma cuenta y débito a la cuenta reexpresión monetaria.

El resultado de la aplicación de este sistema originó un incremento en el patrimonio de la compañía registrado en la cuenta Reexpresión Monetaria de S/. 187(millones).

10. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía no ha sido Fiscalizada por parte de las autoridades de control.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de 1997 y la fecha de elaboración del presente informe (Julio 7 de 1998), no se han producido eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros auditados.

12. FIDEICOMISO MERCANTIL.

El 30 de Abril de 1996 se celebró un contrato de Fideicomiso Mercantil irrevocable entre la compañía CONTICORP S.A. (Fideicomitente), la Administradora de Fondos PREVIFONDOS S.A. (Fiduciaria) y la PREVISORA INTERNATIONAL BANK Ltda. (Beneficiario).

* A la fecha de este contrato de Fideicomiso Mercantil, el Fideicomitente desea garantizar con parte de su patrimonio el préstamo que le hiciera el Beneficiario por la suma de US \$ 6MM a 3 años plazo, para lo cual transfiere a favor de Agroland S.A. las operaciones de crédito pasadas, presentes y futuras concedidas al Fideicomitente por parte del Beneficiario.

* El Fideicomitente transfiere en esta fecha a título de Fiducia Mercantil irrevocable a la Fiduciaria su participación en el paquete accionario de la Compañía Agrícola Vuelta Larga S.A. "Cavulasa S.A." e Inmobiliaria Cruzazul S.A..

* Los valores fideicomitidos conforman un patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Agroland separado e

independiente de aquellos del Fideicomitente o del Fiduciario.

- * La Fiduciaria en cumplimiento con las instrucciones emanadas por el Fideicomitente creará una fuente de pago de tales obligaciones a través del flujo que genere la explotación agrícola de los predios de propiedad de la Compañía Vuelta Larga S.A. "Cavulasa" y de la proporción del flujo que genere su participación en las inversiones de Inmobiliaria Cruzazul S.A..
- * El presente contrato se terminará cuando se hayan extinguido las obligaciones de Agroland S.A. o por mutuo acuerdo de las partes.

13. DIFERENCIA ENTRE PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS ECUATORIANOS Y DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA.

La siguiente es una descripción de las diferencias entre los principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (PCGA Ecuatorianos) y aquellos aplicables en los Estados Unidos de Norte América (PCGA U.S.A.), relacionadas con los estados financieros adjuntos. La referencia hecha más adelante tales como "SFAS" es de las "Declaraciones sobre Normas de Contabilidad Financiera", es decir PCGA U.S.A.

Corrección Monetaria

De acuerdo con los PCGA Ecuatorianos, las Compañías reconocen obligaciones en sus estados financieros ciertos efectos de inflación. De acuerdo con el SFAS N° 89 "informes Financieros y Precios Cambiantes", es recomendable pero no requerido que se revele como información suplementaria mínima a los estados financieros, los efectos de la inflación para cada uno de los cinco años más recientes.