

C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

AGROLAND S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 1998
CON EL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

Deloitte

Deloitte
8/10/20
R

C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
AGROLAND S.A.**

He examinado el Balance General de AGROLAND S.A. al 31 de Diciembre de 1998, el Estado de Resultados, el Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoria.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoria incluyo aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoria también incluyo la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de AGROLAND S.A. al 31 de Diciembre de 1998, el resultado de sus operaciones y sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Julio 15 de 1999

AGROLAND S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	Notas	(Suces en Miles)
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Cuentas por Cobrar	2	45.257
Equipo Neto	3	16.968
Otros Activos	4	19.083.254
TOTAL ACTIVO		<u>19.145.479</u>

AGROLAND S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	Notas	(Suces en Miles)
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Obligaciones por Pagar	5	18.895.831
Cuentas por Pagar	6	150.748
Beneficios Sociales por Pagar	7	2.683
		19.049.262
TOTAL PASIVO CORRIENTE		19.049.262
Pasivo Largo Plazo		2.219
		19.051.481
TOTAL PASIVOS		19.051.481
 <u>PATRIMONIO</u>		
Capital Social	8	5.000
Reexpresión Monetaria	9	88.998
		93.998
TOTAL PATRIMONIO		93.998
		19.145.479

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

AGROLAND S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Suces en Miles)

INGRESOS

Otros Ingresos 87.670

EGRESOS

GASTOS

Administrativos 223.690

Otros Egresos 654

TOTAL GASTOS 224.344

PERDIDA DEL EJERCICIO 136.674

AGROLAND S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Suces en Miles)

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio y Final del Año	5.000
	=====

RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO

Saldo al Inicio del Año	1.069
Incremento	1.662
Transferencia	-2.731

Saldo al Final del Año	0
	=====

REEXPRESION MONETARIA

Saldo al Inicio del Año	200.425
Incremento	454.128
Transferencia	-565.555

Saldo al Final del Año	88.998
	=====

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	93.998
	=====

AGROLAND S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Suces en Miles)

Pérdida del Ejercicio	-136.674
Ajustes para conciliar la pérdida	
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	49.169
Gastos Anticipados	50
Otros Activos	830.033
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	4.855
Beneficios Sociales	-1.111
TOTAL AJUSTES	882.996
Efectivo Disponible para Operaciones	746.322
Disminución Deuda Corto Plazo	-748.850
Incremento Deuda Largo Plazo	2.219
Disminución Neta del Efectivo	-309
Efectivo al Inicio del Año	309
Efectivo al Final del Año	<u>0</u>
	<u>=====</u>

AGROLAND S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

AGROLAND S.A., es una empresa constituida en 1995 y cuya actividad es la asesoría y consultoría agrícola.

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan el ajuste de los Estados Financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por el Balance General que fue preparado aplicando el Sistema de Reexpresión Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias. Los rubros que conforman el Estado de Resultados están presentados a sus costos históricos.

b) Transacciones en Moneda Extranjera

Los registros contables de AGROLAND S.A., son mantenidos en sucres (S/.), la unidad monetaria de la República del Ecuador. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera (principalmente en dólares de los Estados Unidos de América - US\$) han sido registrados en sucres utilizando las tasas de cambio apropiadas vigentes al fin de cada período, las diferencias de cambio, resultantes de la valuación de las cuentas en moneda extranjera, se llevan a resultados en el período en el cual fluctúan las tasas de cambio que las originan. El tipo de cambio al cierre del ejercicio es de S/. 6.905 por US\$ dólar.

c) Otros Activos

Los gastos de constitución y preoperacionales se amortizan en base al método de línea recta a la tasa anual del 10% respectivamente.

(Suces en Miles)

2. CUENTAS POR COBRAR

Relacionadas: Predial Boyalur S.A.	41.507
Accionistas	3.750
TOTAL	45.257

Las cuentas accionistas y relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimientos.

3. EQUIPO NETO

	<u>SALDO</u> <u>AL 31/12/97</u>	<u>INCREMENTO</u>	<u>SALDO</u> <u>AL 31/12/98</u>
Muebles y Enseres	19.246	8.661	27.907
(-) Depreciación Acumulada	5.620	5.319	10.939
NETO	13.626	3.342	16.968

Se revisaron los cuadros de Reexpresión Monetaria preparados por la compañía.

4. OTROS ACTIVOS

Fideicomiso Agroland	17.456.396
Cargos Diferidos	1.800.368
(-) Amortización Acumulada	257.974
Otros	84.464
TOTAL	19.083.254

(Suces en Miles)

5. OBLIGACIONES BANCARIAS

Las obligaciones bancarias de Agroland al 31 de Diciembre de 1998 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 cancelado mediante el flujo de recursos provenientes de las garantías entregadas para el fideicomiso (ver nota 19), y cuyo saldo al 31 de Diciembre de 1998 es de US\$ 2.528.0808,47 al tipo de cambio de S/. 6.905. 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.

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 1998 el saldo de esta letra es de US\$ 208.462,70 al tipo de cambio de S/.6.905.

6. CUENTAS POR PAGAR

Impuestos y Contribuciones	46.072
Nuracort S.A.	99.906
Otros	4.770

TOTAL	150.748
	=====

7. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Décimo Tercer Sueldo	497
Décimo Cuarto Sueldo	67
Décimo Quinto Sueldo	46
Fondo Reserva Empleados	1.568
IESS	505

TOTAL	2.683
	=====

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1998, el Capital Social consiste de 5.000 acciones ordinarias con un valor nominal de S/.1.000 cada una.

9. REEXPRESION MONETARIA

La Compañía absorbió Pérdidas Acumuladas por S/.431.612 y Pérdida del Ejercicio por S/.136.674 (sucres en miles).

10. PRESTAMOS ACCIONISTAS

Movimiento neto revelado en la nota 2.

11. RELACIONADAS

Movimiento neto revelado en la nota 2.

12. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre de 1998. Se presentó ante el Tribunal Fiscal una demanda de impugnación para la obtención de la exoneración del pago del anticipo del 1% del impuesto a la renta del año 1998, la cual se encuentra en trámite.

13. CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL

Los cambios en el poder adquisitivo del sucre puede tener un efecto importante en los estados financieros de distintos períodos y en el resultado neto del año.

Al cierre del ejercicio económico se estableció por las Autoridades Económicas en 45% como índice para efectos de la corrección monetaria.

14. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

15. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

16. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

17. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No han ocurrido acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

18. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía hizo correcciones sobre el control interno que fueron recomendadas por el anterior auditor.

19. 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 Fideicomitados 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.

C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
AGROLAND S.A.**

He examinado los Estados Financieros de AGROLAND S.A. por el año terminado el 31 de Diciembre de 1998 y he emitido mi dictamen sobre dichos Estados Financieros con fecha Julio 15 de 1999.

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarme una opinión sobre dichos Estados Financieros, estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas, de carácter significativo e incluye el examen a base de pruebas de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas a los Estados Financieros.

Como parte de la obtención de la certeza de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, efectúe pruebas de cumplimiento de las obligaciones que tiene la compañía como agente de retención y percepción del impuesto a la renta. El cumplimiento por parte de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación son responsabilidad de su administración, tales criterios podrían ser no compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de mis pruebas no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en mi opinión se consideren incumplimientos significativos de las obligaciones de AGROLAND S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta por el año terminado al 31 de Diciembre de 1998.



C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Julio 15 de 1999