

92544

Horwath

Willi Bamberger & Asociados C. Ltda.

Willi Bamberger & Asociados

Member Horwath International

Contadores Públicos Autorizados

Auditores - Consultores Gerenciales

Av. 10 de Agosto Oe1-20 y Barón de Carondelet

Ed. Barón de Carondelet, Pent House

Apartado Postal 17-01-2794

Quito - Ecuador

Tel/Fax: 243-6513 / 243-9178

243-4017 / 243-7438

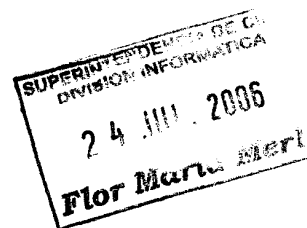
www.horwath.com

E-mail: wbamberger@horwathecuador.com

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005



Quito-Ecuador, Mayo 4 de 2006

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

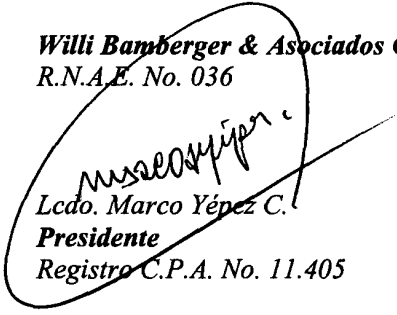
1. Hemos examinado el balance general de **FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.** al 31 de diciembre de 2005, y el correspondiente estado de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparados y son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 fueron auditados por otro auditor, dictaminando un informe sin salvedades en fecha septiembre del 2005.
2. Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestros exámenes nos proporcionaron una base razonable para expresar una opinión.
3. La compañía realizó pagos en roles de pago a personal ocasional y extranjero durante el año 2005, sobre cuyos valores no aportó al IESS por el monto de US\$ 212.093,05.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros, respecto al asunto mencionado en el párrafo tercero al 31 de diciembre de 2005, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.** al 31 de diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



Horwath

5. Según se menciona en la Nota 24, la compañía tiene la obligación de realizar el estudio de Precios de Transferencia cuyo plazo es el 31 de Octubre de 2006

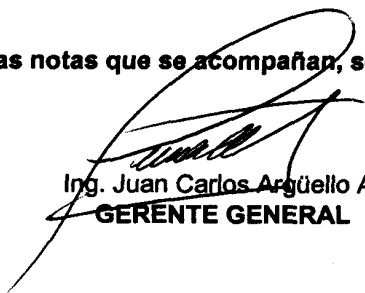
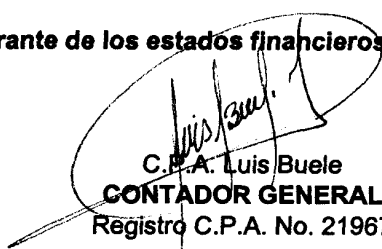
Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
R.N.A.E. No. 036



Lcdo. Marco Yépez C.
Presidente
Registro C.P.A. No. 11.405

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.**Balances Generales****(Expresados en dólares americanos)**

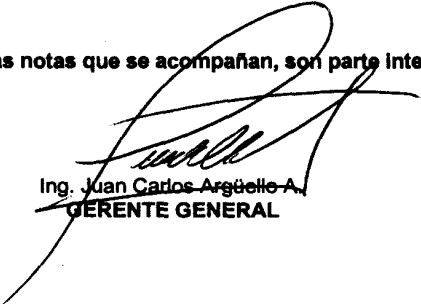
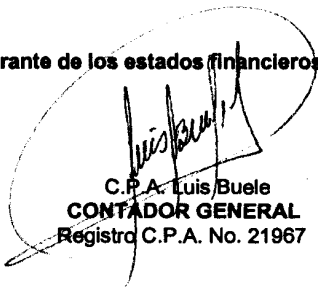
	Notas	Al 31 de diciembre de 2005
ACTIVOS		
Activo Corriente		
Caja y Bancos	3	3.663,65
Inversiones	4	15.288,56
Clientes	5	88.800,69
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	6	(1.436,83)
Otras Cuentas por Cobrar		4.280,19
Anticipos Proveedores y Contratistas	7	4.125,21
Inventarios	8	440.996,16
Pagos y Gastos Anticipados	9	198.151,31
Total Activo Corriente		<u>753.868,94</u>
Propiedad, Planta y Equipo		
No depreciables		73.661,39
Propiedad, Planta y Equipo		1.066.593,02
Activos Fijos Amortizables		2.005.575,61
(Menos): Depreciación Acumulada		(275.356,46)
(Menos): Amortización Acumulada		(787.077,30)
Propiedad, Planta y Equipo Neto	10	<u>2.083.396,26</u>
Otros Activos		
Aportaciones y software		9.301,22
Otros activos fideicomisos y daciones		1.383.000,00
Otros Activos	11	<u>1.392.301,22</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>4.229.566,42</u>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.
Ing. Juan Carlos Argüello A.
GERENTE GENERAL
C.P.A. Luis Buele
CONTADOR GENERAL
Registro C.P.A. No. 21967

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.**Balances Generales****(Expresados en dólares americanos)**

	Notas	Al 31 de diciembre de 2005
PASIVO		
Pasivo Corriente		
Préstamos y Sobregiros Bancarios		6.209,16
Proveedores	12	628.623,04
Instituciones Públicas	13	147.134,40
Otras obligaciones por pagar	14	118.791,06
Obligaciones con accionistas		20.124,58
Obligaciones Laborales	15	155.411,79
Otras obligaciones corrientes	16	640.000,00
Anticipos de clientes	17	372.352,71
Total Pasivo Corriente		<u>2.088.646,74</u>
Pasivo no Corriente		
Obligaciones Fideicomisos	18	1.280.000,00
Préstamos del Exterior	19	300.000,00
Préstamos de accionistas		14.045,85
Pasivo Largo Plazo		<u>1.594.045,85</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3.682.692,59</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	20	255.000,00
Reservas	21	837.163,77
Resultados ejercicios anteriores		(574.174,18)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		28.884,24
Total Patrimonio de los accionistas		<u>546.873,83</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>4.229.566,42</u>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Carlos Argüello A.
GERENTE GENERAL
C.P.A. Luis Buele
CONTADOR GENERAL
Registro C.P.A. No. 21967

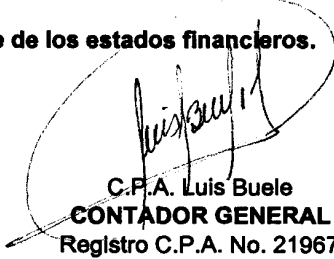
FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.
Estados de Resultados

(Expresados en dólares americanos)

		Año Terminado al 31 de diciembre de
	Notas	2005
INGRESOS		
Ventas		3.361.967,02
(Menos): Costo de Producción y Ventas		(2.887.221,66)
Utilidad Bruta en Ventas		<u>474.745,36</u>
GASTOS		
Gastos de Administración y Ventas		(245.973,33)
		<u>(245.973,33)</u>
Utilidad/Pérdida Operacional		<u>228.772,03</u>
Ingresos Financieros	22	38.030,94
Otros ingresos		360,05
Egresos Financieros		(215.506,85)
Otros egresos		(2.544,93)
Total otros ingresos/gastos		<u>(179.660,79)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Participación de Empleados e Impuesto a la Renta		<u>49.111,24</u>
(Menos): 15% Participación Trabajadores		9.807,03
25% Impuesto a la Renta		10.419,97
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>28.884,24</u>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

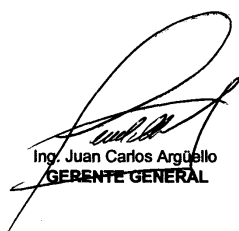

Ing. Juan Carlos Argüello
GERENTE GENERAL

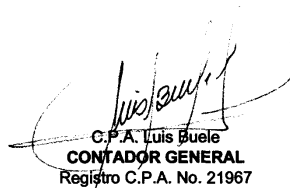

C.P.A. Luis Buele
CONTADOR GENERAL
Registro C.P.A. No. 21967

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio

(Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Resultados Acumulados	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2004	255.000,00	-	835.674,88	(587.574,22)	14.888,93	517.989,59
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	14.888,93	(14.888,93)	-
Asignación Reserva Legal del año 2004	-	1.488,89	-	(1.488,89)	-	-
Resultado del Período	-	-	-	-	28.884,24	28.884,24
Saldo al 31 de diciembre de 2005	255.000,00	1.488,89	835.674,88	(574.174,18)	28.884,24	546.873,83


 Ing. Juan Carlos Argüello
GERENTE GENERAL


 C.P.A. Luis Buele
CONTADOR GENERAL
 Registro C.P.A. No. 21967

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de America)

**Año terminado al
31 de diciembre de
2005**

Utilidad del Ejercicio	28.884,24
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo usado en actividades de operación	
Depreciaciones	110.914,32
Amortizaciones	402.428,38
Provisiones	67.982,12
Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo	610.209,06

Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación

Inversiones	(15.288,56)
Clientes	(25.690,90)
Otras Cuentas por Cobrar	(2.078,44)
Anticipos Proveedores y Contratistas	(4.082,65)
Inventarios	23.118,29
Pagos y Gastos Anticipados	(64.018,54)
Depósitos en Garantía	506,18
Proveedores	(234.352,22)
Instituciones Públicas	(1.497,99)
Otras obligaciones por pagar	69.955,47
Obligaciones Laborales	(8.698,32)
Otras obligaciones corrientes	155.000,00
Anticipos de clientes	141.359,84
Efectivo neto Provisto de Operaciones	34.232,14

FLUJO DE EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION y FINANCIAMIENTO

Adiciones a Propiedad, Muebles y Equipo	(429.374,00)
Sobregiros Bancarios	(48.123,45)
Adquisiciones de Software	(9.301,22)
Préstamos recibidos de Accionistas	24.721,12
Obligaciones Fideicomisos	(180.000,00)

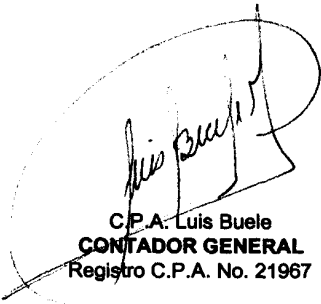
Efectivo Neto Usado por Actividades de Inversión y Financiamiento	(642.077,55)
--	---------------------

Aumento Neto en el Efectivo y Equivalente de Efectivo	2.363,65
Saldo de Efectivo al Principio de año	1.300,00

SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.663,65
---	-----------------

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros


Ing. Juan Carlos Argüello A.
Gerente General


C.P.A. Luis Buele
CONTADOR GENERAL
Registro C.P.A. No. 21967

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2005

(Expresados en dólares americanos)

1. Identificación y Objeto de la Compañía

1.1 Antecedentes

FLORAGRO S.A., es una empresa con domicilio en la ciudad de Quito en la Provincia de Pichincha, su funcionamiento se rige a lo dispuesto en la Ley de Compañías, fue constituida mediante escritura pública del 20 de marzo del 2002 ante el Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito, bajo la denominación de FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.; su inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 3 de abril del mismo año bajo el número 965 Tomo 133. El plazo de duración de la compañía es de 50 años contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil.

1.2 Objeto Social

El objeto social principal de la compañía es el cultivo, cosecha, producción, comercialización, importación y exportación de toda clase de flores, así como de insumos, maquinarias y equipos propios y necesarios para esta actividad; para lo cual podrá: A) comercializar, vender, comprar, distribuir, entregar y promocionar toda clase de servicios, productos e insumos relacionados con las actividades florícolas, agrícolas, agroindustrial y agropecuaria. Para tales efectos realizará toda clase de gestiones para la importación y exportación de dichos productos e insumos para su utilización en las actividades antes mencionadas y actividades conexas; B) Importar, exportar y comercializar productos tales como semillas, bulbos, plantas, esquejes, raíces vivas, flores naturales cortadas, equipos de seguridad industrial, fumigación, irrigación, desinfección, materiales necesarios para la construcción de invernaderos, equipos y cisternas de riego, equipos y sistemas de bombeo, equipos y sistemas de enfriamiento y mantenimiento de productos en estado natural; C) Realizar por cuenta de compañías fabricantes o comercializadoras de los productos antes mencionados, sean nacionales o extranjeras, labores locales, regionales, nacionales y en el extranjero, encaminadas a la investigación y promoción de recursos florícolas, agrícolas, agroindustriales, agropecuarios y afines; D) Representar en el Ecuador o en el extranjero a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras cuya actividad u objeto social tenga relación con la floricultura, la agricultura y la agroindustria; E) Importar, exportar, arrendar, vender implementos, útiles, equipos y maquinarias necesarias para la floricultura, la agricultura, la agroindustria y cualquier otra rama relacionada; tales como tractores, tractocamiones, arados, recogedores mecánicos de productos de rieles, equipos transportadores de producto etc; F) Comprar, vender, arrendar, diseñar, promocionar servicios, accesorios y suministros de toda clase y descripción, en la rama de la construcción de invernaderos, cuartos fríos, bodegas, áreas de clasificación y empaque de flores, productos frescos o de cualquier otra forma relacionada con la actividad mencionada.

La compañía principalmente se dedica a la siembra, cosecha y comercialización de Flores de Verano. De la producción del año 2005; el 97% han sido exportadas, mientras la producción restante ha sido comercializada en el mercado nacional.



FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2. Principales Principios y/o Criterios Contables

2.1. Base de Presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad N.E.C), y se presentan en dólares americanos, el período de presentación es de enero a diciembre.

2.2. Cuentas por Cobrar

La Compañía mantiene como política que las ventas locales se realicen de contado y las Exportaciones a crédito. En el año 2005, el 97% de las exportaciones han sido facturadas a clientes del exterior.

2.3. Provisión Cuentas Incobrables

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en el período, esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios.

2.4. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2005, los inventarios de la compañía se encuentran registrados bajo el método de costo promedio, el mismo que no excede el valor de mercado.

2.5. Propiedades, Mobiliario y Equipos

Al 31 de diciembre de 2005, las propiedades, mobiliarios y equipos han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	Depreciación
EDIFICIOS	5%
MUEBLES Y ENSERES	10%
EQUIPO DE OFICINA	10%
EQUIPO DE COMPUTACION	33%
EQUIPO DE COMUNICACION	10%
EQUIPO DE RIEGO	10%
EQUIPO DE FUMIGACION	10%
EQUIPO DE ELECTRIFICACION	10%
INVERNADEROS	10%
MAQUINARIA Y EQUIPOS VARIOS	10%
VEHICULOS	20%
CUARTOS FRIOS	10%

2.6. Cargos Diferidos

Dentro de este grupo se registra los gastos de constitución, el diferencial cambiario, 

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

las plantaciones, el plástico de invernadero entre los principales rubros de esta cuenta, los mismos que son amortizados al 20 % anual de acuerdo a lo establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno vigente, adicionalmente la amortización de las plantaciones se las efectúa tomando en cuenta para su cálculo 2 años en flores de verano; también se amortizan a 2 años el plástico de invernadero.

2.7. Provisión Beneficios Sociales

La Compañía ha efectuado la provisión de los Beneficios Sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), tales como: Sobresueldos y Fondos de Reserva.

2.8. Impuesto a la Renta

La tarifa del impuesto a la renta que se encuentra vigente es del 25 % y 15 % si las utilidades son reinvertidas por la Compañía, de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25 % de la base imponible de cada año.

3. Caja y Bancos

Se refiere a:

	2005
Caja General	US\$ 2,563.65
Cajas Chicas	1,100.00
	<u>US\$ 3,663.65</u>

4. Inversiones

Corresponde a un Certificado de Inversión Múltiple que la compañía mantiene en el Banco Pichincha por un valor nominal de US\$15,288.56; su fecha de vencimiento es el 22 de abril del 2006, sin embargo el mismo fue liquidado anticipadamente el 16 de marzo del 2006.

5. Clientes

Corresponde a los valores a cobrar a los clientes por la venta de flores, el detalle es el siguiente:

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.**Notas a los estados financieros (Continuación)**

	2005
<u>Clientes Nacionales</u>	
Floral World	US\$ 2,794.82
Floricola Express S.A.	1,093.85
Flortec S.A.	19,765.27
Fresflor	1,492.96
Jardines Piaveri Cia. Ltda.	2,524.09
Rosaspe Cia. Ltda.	3,991.54
Sociedad Agrícola Victoria S.A.	2,157.68
Vega Flor S.A.	1,053.51
<u>Clientes Extranjeros</u>	
Bouquet Andes	22,829.84
Higlander Farms limited	21,589.42
Floraltrends	9,507.71
	US\$ <u><u>88,800.69</u></u>

6. Provisión Cuentas Incobrables

En el presente período la compañía no ha estimado la provisión para cuentas incobrables por considerar que toda su cartera es recuperable.

7. Anticipos Proveedores y Contratistas

Se refiere a:

	2005
Anticipos Proveedores	US\$ 3,799.14
Otros Anticipos	326.07
	US\$ <u><u>4,125.21</u></u>

8. Inventarios

Se refiere a la existencia de:

	2005
Gypsophila en Proceso	US\$ 345,032.77
Inventario Materiales, repuestos y accesorios	95,570.17
Productos en Tránsito	393.22
	US\$ <u><u>440,996.16</u></u>

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

9. Pagos y Gastos Anticipados

Se refiere a:

	2005
Crédito Tributario IVA	US\$ 193,726.01 (I)
Retenciones en Fuente clientes	423.61
Anticipo a Impuesto a la Renta	1,224.53
Seguros pagados por anticipado	2,777.16
	US\$ <u>198,151.31</u>

(I) Corresponde al valor por cobrar al Servicio de Rentas Internas por concepto del IVA pagado en la compra de bienes y servicios. Al 31 de diciembre del 2005 la compañía se encuentra realizando los trámites de devolución de IVA con el Servicio de Rentas Internas.

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación).

10 PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO
Los movimientos son como sigue:

Activos Fijos No Depreciables

Descripción	2005	
	Cultivos en Desarrollo	Total Activo Fijo No Depreciable
Saldo al 31 de diciembre de 2004	-	-
Adiciones	61.096,86	61.096,86
Reclasificaciones	12.564,53	12.564,53
Saldo al 31 de diciembre de 2005	73.661,39	73.661,39

Activos Fijos Depreciables

Descripción	Edificios	Instalaciones Eléctricas	Maquinaria y Equipo Plantación	Instalaciones y Adecuaciones	Adecuaciones e Instalaciones Hidráulicas	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Equipos de Oficina	Vehículos y Equipos de Transporte	Total Activos Fijos Depreciables	Depreciación	Activo Fijo Depreciable Neto
Saldo al 31 Diciembre 2004	290.422,80	-	421.191,72	142.945,77	-	2.136,20	9.654,76	796,61	66.918,18	935.978,04	(172.706,47)	763.269,57
Adiciones	-	-	1.608,90	-	-	383,59	2.084,00	600,00	56.841,06	61.517,55	(110.914,32)	(48.396,77)
Reclasificaciones	(64.354,90)	161.546,33	(77.615,01)	(142.945,77)	177.620,25	-	-	14.848,62	-	69.099,43	8.264,33	77.363,76
Saldo al 31 Diciembre 2005	226.067,91	161.546,33	345.995,61	-	177.620,25	2.519,79	11.738,76	16.245,23	125.759,24	1.066.593,02	(275.356,46)	791.236,56

Activos Fijos Amortizables

Descripción	Invernaderos	Pozos de Agua y Reservorios	Plantaciones en Producción	Total Activos Fijos Amortizables	Amortización	Activo Fijo
						Amortizable Neto
Saldo al 31 Diciembre 2004	191.427,77	-	1.454.219,01	1.645.646,78	(376.384,59)	1.269.262,19
Adiciones	1.692,11	-	305.067,48	306.759,59	(402.428,38)	(95.668,79)
Reclasificaciones	28.419,24	24.750,00	-	53.169,24	(8.264,33)	44.904,91
Saldo al 31 Diciembre 2005	221.539,12	24.750,00	1.759.286,49	2.005.575,61	(787.677,30)	1.218.498,31



FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

11. Otros Activos

Se refiere a:

		2005
Software contable	US\$	495.00
Fideicomisos		1,380,000.00 (I)
Inversiones en Compañías		3,000.00
Aportaciones CorpeI		8,806.22
	US\$	<u>1,392,301.22</u>

- (i) Corresponde al registro del Fideicomiso Mercantil Luzuriaga Stock, firmado el 20 de mayo de 2003, ante el Dr. Felipe Iturralde Dávalos, Notario Público del Cantón Quito, a continuación se describe un resumen del mismo:

Constituyentes o Beneficiarios Secundarios:

Las compañías Khorí Tika Flores del Ecuador S.A. e Inmobiliaria Valley Estates S.A.

Fiduciaria:

Stanford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Beneficiarios Principales:

Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego, Willy Arthur Louise Robert Stock Menu y Laura María Josefina Barba Castillo.

Comodatario:

Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego

Cuantía:

Indeterminada

Patrimonio Autónomo del Fideicomiso:

El Patrimonio autónomo del Fideicomiso son los siguientes bienes y derechos:

- (i) El inmueble denominado "El Chilpecito", ubicado en Checa con un área aproximada de 8,10 hectáreas.
- (ii) Los lotes 1 y 5 contiguos denominados Victoria Alta y Victoria Baja, ambos ubicados en Checa, con un área conjunta aproximada de 12 hectáreas y
- (iii) 25% de la totalidad de los derechos y acciones sobre el terreno en el cual se ha construido un reservorio, así como el 25% de la totalidad de los derechos y acciones sobre dicho reservorio, ubicado en Checa, al noroeste de la hacienda Pía Daniela, incluyendo el derecho al 25% del agua de tal reservorio y las servidumbres necesarias de acueducto para el pleno funcionamiento y operación de aquel reservorio.

La transferencia de dominio de los bienes y derechos antes mencionados fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 10 de agosto del 2003.

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

El Patrimonio que se origina de este contrato es distinto de los patrimonios individuales de los constituyentes, beneficiarios, y de la fiduciaria, así como de otros patrimonios de propósito exclusivo que administre o llegará a administrar la Fiduciaria, y por lo tanto no puede ser objeto de medidas o providencias preventivas que correspondan a esas personas.

Finalidad del Fideicomiso:

Garantizar el pago de todas y cada una de las obligaciones que mantienen las empresas Khorí Tika Flores del Ecuador S.A. e Inmobiliaria Valley Estates S.A. con los señores Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego, Willy Arthur Louise Robert Stock Menu y Laura María Josefina Barba Castillo, para que la Fiduciaria en calidad de representante legal del Fideicomiso cumpla con las finalidades específicas determinadas en el contrato de Fideicomiso.

Con fecha 30 de septiembre del 2003, ante el Dr. Felipe Iturralde Dávalos, Notario Público del cantón Quito, se realizó la Escritura Pública de Cesión de Derechos Fiduciarios dentro del Fideicomiso Mercantil de garantía Luzuriaga Stock, cancelación de hipoteca y levantamiento de prohibición de enajenar y reforma al Fideicomiso Luzuriaga Stock.

Este documento se resume en lo siguiente:

A. Cesión de Derechos Fiduciarios

Las compañías Inmobiliaria Valley Estates S.A., y Khorí Tika Flores del Ecuador S.A., se constituyeron, mediante escritura pública otorgada en mayo 20 del 2003, ante el notario vigésimo quinto del cantón Quito, Dr. Felipe Iturralde Dávalos, el fideicomiso mercantil irrevocable en Garantía denominado "Fideicomiso Luzuriaga Stock", con el fin de garantizar las obligaciones de aquellas frente a los señores Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego, Willy Arthur Stock Menu y Laura María Josefina Barba Castillo de Durán. El beneficiario secundario es Inmobiliaria Valley Estates S.A. cediendo derechos a FLORAGRO S.A.

B. Cancelación de hipoteca y levantamiento de prohibición de enajenar

El compareciente es el Sr. Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego, quien realiza el levantamiento de la prohibición de enajenar de los inmuebles Victoria Alta y Victoria Baja, mencionados en el literal (ii) anterior.

Estos inmuebles fueron dados en venta y perpetua enajenación a favor de la compañía Valley Estates S.A.

Posteriormente la Inmobiliaria Valley Estates S. A. ha cedido a favor de FLORAGRO S.A. los derechos.

C. Reforma al Fideicomiso Luzuriaga Stock.

Suscrito por: Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego, Willy Arthur Louise Robert Stock Menu, Laura María Josefina Barba Castillo, Inmobiliaria Valley Estates S.A., FLORAGRO S.A., Stanford Trust Company Administradora de fondos y fideicomisos S.A.

Los suscritos acuerdan las siguientes reformas al Fideicomiso:

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

- Cambiar el Beneficiario Secundario que era Valley Estates S. A., por FLORAGRO S.A.
- Cambiar la cláusula 12 del Fideicomiso, Procedimiento de Ejecución, que decía: si los constituyentes no cumplieren con las obligaciones pactadas ante los beneficiarios principales, ahora dirá si el Beneficiario Secundario (FLORAGRO S.A.) no"

FLORAGRO S.A. se encuentra interesada en adquirir con facilidades de pago, todos y cada uno de los bienes y derechos de propiedad del Fideicomiso en la calidad en la que comparece, a cuyo efecto FLORAGRO S.A. ha logrado el acuerdo.

Con este instrumento FLORAGRO S.A. le corresponde la restitución de los bienes y derechos del fideicomiso, siempre que haya cumplido con las obligaciones ante los señores Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego, Willy Arthur Stock Menu y Laura María Josefina Barba Castillo.

Condiciones:

- 1) El pago de capital que equivale a \$ 1.100.000.00 hasta el primero de julio de 2009.
- 2) Cuotas sucesivas de intereses por valor de \$7.333.33 mensuales respecto de sus obligaciones crediticias a favor Jorge Oswaldo Luzuriaga Samaniego.
- 3) El pago de capital que equivale a \$ 130.000.00 y 50.000.00 de los Sres. Willy Stock Menu y Laura Barba Castillo respectivamente, se lo hará hasta el primero de julio de 2006.
- 4) Cuotas sucesivas de intereses por valor de \$ 866.67 y 333.33 mensuales respecto de sus obligaciones crediticias de los Srs. Willy Stock Menu y Laura Barba Castillo respectivamente.

12. Proveedores

Se refiere a:

	2005
	US\$
Proveedores Locales	407,974.30
Proveedores Exterior	220,648.74
	US\$ <u>628,623.04</u>

13. Instituciones Públicas

Se refiere a:

	2005
Retención en la Fuente Impuesto a la renta	US\$ 3,779.19
Retención de IVA por pagar	4,175.10
Impuesto a la renta	10,419.97
Obligaciones con el IESS	128,760.14 (i)
	US\$ <u>147,134.40</u>

(i) Incluye US\$100,324.43 correspondiente a convenio firmado con el IESS para cubrir obligaciones de años anteriores por personal no aportado.

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.**Notas a los estados financieros (Continuación)****14. Otras Obligaciones por pagar**

Se refiere a:

		2005
Intereses por pagar	US\$	17,833.30
Fondos y Cooperativas		11,987.52
Otras cuentas por pagar		88,970.24 (I)
	US\$	<u>118,791.06</u>

(I) Incluye US\$62,500.00 que corresponde a la provisión de los arriendos por pagar de la finca La Higuera

15. Obligaciones Laborales

Se refiere a:

		2005
Sueldos por pagar	US\$	87,501.22
Décimo Tercer Sueldo		25,700.45
Décimo Cuarto Sueldo		24,555.06
Participación Trabajadores		15,330.25 (I)
Multas Trabajadores		2,324.81
	US\$	<u>155,411.79</u>

(I) Incluye US\$5,523.22 correspondiente a la participación a trabajadores del año 2004, que está pendiente de pago y US\$9,807.03 correspondiente al año 2005.

16. Otras obligaciones corrientes

Se refiere a:

		2005
Highlanders Farms	US\$	544,000.00 (I)
Pablo Dávalos		80,000.00 (II)
Matilde Eguéz		11,000.00 (II)
Alfonso Burbano		5,000.00 (II)
	US\$	<u>640,000.00</u>

(i) Corresponde al valor adeudado a Highlanders Farms, por préstamos que realizó el señor Carlos Arguello a FLORAGRO para capital de trabajo,

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

posteriormente en noviembre de 2004 se realizó un convenio de subrogación de obligaciones, en el que Highlanders Farms cancela a Carlos Arguello los valores adeudados por FLORAGRO, quedando como único acreedor Highlanders Farms.

- (ii) Corresponde a préstamos respaldados con pagarés, con tasas de interés del 12, 10 y 14% anual respectivamente.

17. Anticipo de clientes

Corresponde a los anticipos entregados por su principal cliente Highlanders Farms, los cuales fueron liquidados en febrero del 2006.

18. Obligaciones Fideicomisos

Se refiere a:

	2005	
Fideicomiso Laura Barba de Durán	US\$ 50,000.00	(i)
Fideicomiso Luzuriaga	1,100,000.00	(i)
Fideicomiso W. Stock	130,000.00	(i)
	<u>US\$ 1,280,000.00</u>	

- (i) Corresponde a las obligaciones del Fideicomiso Mercantil Luzuriaga Stock, ver nota 11.

19. Préstamos del Exterior

Corresponde al valor adeudado a Rina Balva según contrato de mutuo, registrado como crédito externo en el Banco Central del Ecuador, el 17 de octubre de 2003, a una tasa de interés del 10% anual, y que vence el 01 de septiembre de 2006.

20. Capital Social

El capital social suscrito de la compañía es de US\$ 255.000, dividido en 255,000 acciones nominativas y ordinarias de US\$ 1.00 cada una.

21. Reservas

Se refiere a:

	2005	
Reserva Legal	US \$ 1,488.89	
Reserva por Valuación	835,674.88	(i)
	<u>US \$ 837,163.77</u>	

- (i) En julio del 2003 la compañía realizó avalúos de sus fincas, determinando un

FLOR DEL AGRO FLORAGRO S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

valor de mercado superior al registrado en libros a esa fecha, esta diferencia fue registrada en la cuenta patrimonial Reserva por Valuación.

22. Ingresos Financieros

Se refiere a:

	2005
Intereses Ganados	US\$ 410.45
Diferencia en cambio	37,620.49 (i)
	<u>US \$ 38,030.94</u>

(i) Corresponde al ajuste por diferencial cambiario que se produce al cierre del año 2004 y los pagos realizados en el año 2005.

23. Eventos Posteriores

En el mes de febrero de 2006, la compañía contrató los servicios de un perito evaluador para que realice los avalúos de las fincas El Chilpecito y La Victoria Alta y Baja, inmuebles que son parte del Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil "Luzuriaga Stock" mencionado en la nota 11, según los informes del perito el valor de mercado de dichos inmuebles son US\$1,384,928.36, y 1,833,888.88 respectivamente.

24.- Cambio en la Legislación

En el Registro Oficial No. 188, del 12 de enero de 2006, se publica la Resolución No. NAC-DGER2005-0640, emitida el 30 de diciembre de 2005 por Servicio de Rentas Internas en la que entre otras cosas se establece "el contenido del anexo del informe integral de precios de transferencia en el que se destacan aspectos tales como: Alcance, Contenido en el que se incluye información tal como Identificación del contribuyente, cuestionario, partes relacionadas domiciliadas en el exterior, operaciones en el exterior, método para aplicar el principio de plena competencia, entre otros y que se lo debe desarrollar en 15 secciones claramente identificables. En la Resolución No. NAC-R-GER-2005-0641 emitida el 30 de diciembre de 2005 se establecen los parámetros para determinar la mediana y el rango de plena competencia entendiéndose a este a aquel que "cuando por la aplicación de algunos métodos establecidos en el Art. 66 de La Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas se obtengan dos o más operaciones comparables, el contribuyente deberá establecer la Mediana y el Rango de Plena competencia de los precios, montos a las contraprestaciones o márgenes de utilidad de dichas operaciones". Estas dos resoluciones han sido emitidas para dar cumplimiento al Decretó 2430 publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 en lo referente a las nuevas obligaciones de los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas, dichos efectos, si los hubieran, serán contabilizados tan pronto se complete la determinación.