

FRIOPORT S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio Colomcorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
FAX: (593-4) 213 - 6356
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Frioport S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Frioport S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar ésta evaluación de riesgo, el auditor, toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonable, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Desviación de principios contables

6. Al 31 de diciembre del 2010, la compañía presenta una insuficiencia en la provisión de cuentas por cobrar relacionadas por US\$ 298,250 (2009: US\$ 301,976) lo que ocasiona que los activos y la utilidad se encuentren sobreestimados en el valor antes mencionado.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por la situación mencionada en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Frioport S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos que se enfatizan

8. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Frioport S.A. continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$255,590 (2009: US\$373,767).
9. Como se menciona en Nota 3. COMPAÑIAS RELACIONADAS, NETO a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene cuentas por cobrar a relacionadas (neto) por US\$610,528 (2009: US\$604,012) y por pagar con relacionadas (neto) por US\$1,920,708 (2009: US\$1,806,912).
10. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Frioport S.A. al 31 de diciembre del 2010 se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 17, 2011



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC RNAE - 003

FRIOPORT S.A.

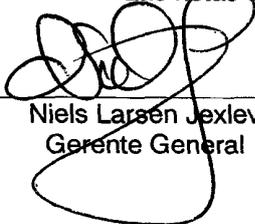
BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

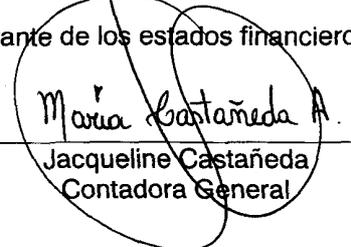
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Equivalentes de efectivo | | 1,600 | 6,353 |
| Cuentas por cobrar, neto | | 179,487 | 124,965 |
| Compañías relacionadas, neto | 3 | 301,931 | 361,252 |
| Inventarios | 4 | <u>162,834</u> | <u>155,535</u> |
| Total activo corriente | | 645,852 | 648,105 |
| | | | |
| Propiedades, maquinarias y equipos, neto | 5 | 3,199,606 | 3,349,433 |
| | | | |
| Compañías relacionadas, neto | 3 | <u>308,597</u> | <u>242,760</u> |
| | | | |
| Total activos | | <u>4,154,055</u> | <u>4,240,298</u> |
| | | | |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| <u>PASIVOS</u> | | | |
| Obligaciones bancarias | 8 | 186,569 | 199,832 |
| Cuentas por pagar | 6 | 476,025 | 610,396 |
| Compañías relacionadas, neto | 3 | 32,586 | 0 |
| Gastos acumulados | 7 | <u>206,262</u> | <u>211,644</u> |
| Total pasivo corriente | | 901,442 | 1,021,872 |
| | | | |
| Compañías relacionadas, neto | 3 | 1,887,708 | 1,806,912 |
| Obligaciones bancarias | 8 | 0 | 96,716 |
| Liquidación y desahucio | | 405,233 | 435,735 |
| | | | |
| <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| Capital social | 9 | 6,000 | 6,000 |
| Reserva de capital | 9 | 525,576 | 525,576 |
| Reserva por valuación | 9 | 2,905,421 | 2,905,421 |
| Pérdidas acumuladas | | <u>(2,477,325)</u> | <u>(2,557,934)</u> |
| Total patrimonio de los accionistas | | 959,672 | 879,063 |
| | | | |
| Total pasivos y patrimonio de los accionistas | | <u>4,154,055</u> | <u>4,240,298</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



 Niels Larsen Jexlev
 Gerente General



 Jacqueline Castañeda
 Contadora General

FRIOPORT S.A.

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| INGRESOS POR VENTAS | 3,319,704 | 3,366,016 |
| <u>COSTOS Y GASTOS</u> | | |
| Costos de ventas | (2,504,788) | (2,605,641) |
| Gasto administración | (404,292) | (456,071) |
| Gasto depreciación y amortización | (149,578) | (149,223) |
| Total costos y gastos | <u>(3,058,658)</u> | <u>(3,210,935)</u> |
| Utilidad operacional | 261,046 | 155,081 |
| Gasto financiero | <u>(131,592)</u> | <u>(130,266)</u> |
| Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta | 129,454 | 24,815 |
| Participación de trabajadores | (19,418) | (3,722) |
| Impuesto a la renta | (52,181) | (30,335) |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio | <u>57,855</u> | <u>(9,242)</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Niels Larsen Jøxlev
Gerente General


Jacqueline Castañeda
Contadora General

FRIOPORT S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

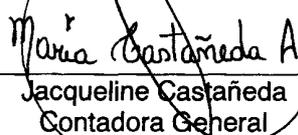
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Capital social | Reserva de capital | Reserva por valuación | (Pérdidas) acumuladas | Total |
|------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2008 | 6,000 | 525,576 | 2,905,421 | (2,556,964) | 880,033 |
| Amortización pérdidas acumuladas | | | | 8,272 | 8,272 |
| Pérdida del ejercicio | | | | (9,242) | (9,242) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2009 | 6,000 | 525,576 | 2,905,421 | (2,557,934) | 879,063 |
| Amortización pérdidas acumuladas | | | | 22,754 | 22,754 |
| Utilidad del ejercicio | | | | 57,855 | 57,855 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010 | 6,000 | 525,576 | 2,905,421 | (2,477,325) | 959,672 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Niels Larsen Jexlev
Gerente General



Jacqueline Castañeda
Contadora General

FRIOPORT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

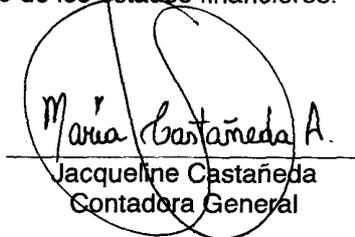
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|------------------|-----------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio | 57,855 | (9,242) |
| Ajustes para reconciliar la (pérdida) del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación | | |
| Depreciación | 126,824 | 127,620 |
| Provisión de intereses | 96,275 | 92,941 |
| Inventario banano en proceso | 0 | 127,417 |
| Impuesto a La renta y Participación a Trabajadores | 71,599 | 34,057 |
| Baja de activos fijos | 23,507 | 0 |
| Amortización de Pérdidas | 22,754 | 8,272 |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos:</u> | | |
| Cuentas por cobrar | (61,038) | (25,324) |
| Inventarios | (7,299) | (105,032) |
| Proveedores y otros | (224,747) | (150,780) |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | <u>105,730</u> | <u>99,929</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | |
| Adquisición de activos, neto | <u>(504)</u> | <u>(8,337)</u> |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión | <u>(504)</u> | <u>(8,337)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Préstamos bancarios y otros pasivos neto | <u>(109,979)</u> | <u>(94,614)</u> |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento | <u>(109,979)</u> | <u>(94,614)</u> |
| Disminución neto en efectivo | (4,753) | (3,022) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año | 6,353 | 9,375 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 1,600 | 6,353 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Niels Larsen Jexlev
Gerente General


Jacqueline Castañeda
Contadora General

FRIOPORT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Frioport S.A. fue constituida en 1994 y su actividad principal es la siembra, cultivo y comercialización de banano.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Frioport S.A. continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$255,590 (2009: US\$373,767) y pérdidas acumuladas de US\$2,477,325 (2009: US\$2,557,934).

La Administración de la Compañía continúa en el proceso de reestructuración de sus pasivos para tener mayores plazos, mejores condiciones crediticias y optimizar procesos productivos.

Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes resultantes de esta incertidumbre.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera en el 2011 la adopción de todas las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Propiedades, Maquinarias y Equipos, neto

Las propiedades, maquinarias y equipos se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, excepto la hacienda y su infraestructura que se encuentran registradas a su valor de mercado establecido por un perito independiente.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

| | |
|-----------------------|---------|
| Edificios | 20 años |
| Muebles y enseres | 10 años |
| Maquinarias y equipos | 10 años |
| Vehículo | 5 años |

Jubilación Patronal y Desahucio

La provisión es registrada en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

3. COMPAÑÍAS RELACIONADAS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el saldo de cuentas por cobrar a compañías relacionadas, está compuesto por:

| <u>Cuentas por cobrar</u> | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>Corto Plazo</u> | <u>Largo plazo</u> | <u>Corto Plazo</u> | <u>Largo plazo</u> |
| Expoatlantic S.A.(1) | 415,344 | 0 | 415,344 | 0 |
| Lanzeta S.A. | 0 | 0 | 0 | 5,527 |
| Zeta Cultivo Agroindustrial (1) | 57,184 | 0 | 57,184 | 0 |
| Jokay S.A. | 0 | 272,055 | 0 | 202,492 |
| Duard S.A. | 11,025 | 0 | 11,026 | 0 |
| Ecpomarte S.A. (1) | 0 | 577,973 | 0 | 576,172 |
| Gigliot S.A | 40,224 | 0 | 99,544 | 0 |
| Provisión incobrables | (221,846) | (541,431) | (221,846) | (541,431) |
| | <u>301,931</u> | <u>308,597</u> | <u>361,252</u> | <u>242,760</u> |

(1) Compañías que no han tenido ingresos en los últimos 4 años.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el saldo de cuentas por pagar a compañías relacionadas, está compuesto por:

| <u>Cuentas por pagar</u> | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>Corto plazo</u> | <u>Largo Plazo</u> | <u>Corto plazo</u> | <u>Largo plazo</u> |
| Jokay S.A. | 586 | 0 | 0 | 0 |
| Furnessia Holding Ltd. | 0 | 1,847,229 | 0 | 1,766,433 |
| Fairbank Cooper & Lyle Ltda. | 32,000 | 40,479 | 0 | 40,479 |
| | <u>32,586</u> | <u>1,887,708</u> | <u>0</u> | <u>1,806,912</u> |

Durante el 2010 y 2009, la obligación con Furnessia Holding Ltd. generó un interés del 5.5%. Esta deuda no tiene fecha de vencimiento.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de inventarios, es el siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Cultivo de banano en proceso | 122,752 | 123,274 |
| Materiales y suministros | 39,023 | 31,528 |
| Inventario en Tránsito | 1,059 | 733 |
| | <u>162,834</u> | <u>155,535</u> |

5. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de las propiedades, maquinarias y equipos es el siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo neto al inicio del año | 3,349,433 | 3,468,716 |
| Adiciones, neto | 504 | 8,337 |
| Ventas y/o bajas | (23,507) | 0 |
| Depreciación | (126,824) | (127,620) |
| Saldo neto al final del año | <u>3,199,606</u> | <u>3,349,433</u> |

(1) La Hacienda Italia y su infraestructura se encuentran registradas a su valor de mercado de acuerdo a estudio realizado por un perito independiente el 6 de mayo del 2004, Ver Nota 9. PATRIMONIO, Reserva por valuación.

(2) Las hectáreas de la Hacienda Italia se encuentran garantizando las siguientes obligaciones: i) 152.30 has. Lote Agrocedros que garantiza el Fideicomiso con Ivaco Corporación; ii) 50 hcts. se encuentran garantizando la obligación que la Compañía relacionada Jokay S.A. mantiene con Kimtech S.A.; iii) 159.76 Hipoteca emitida a Favor de Belize Bank por crédito concedido a su relacionada Furnessia Holding Ltd.

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar incluye lo siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Ubesa | 144,219 | 295,433 |
| Impuestos varios por pagar | 153,317 | 124,902 |
| Otros | 178,489 | 190,061 |
| | <u>476,025</u> | <u>610,396</u> |

7. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, gastos acumulados incluye lo siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Beneficios sociales (1) | <u>206,262</u> | <u>211,644</u> |
| | <u>206,262</u> | <u>211,644</u> |

(1) Corresponde principalmente a fondos de reservas de los ejercicios económicos 2001 al 2005 y los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, desde los ejercicios económicos 2002 al 2004.

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones bancarias registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | |
|---|----------------|---------------|
| | <u>Porción</u> | <u>Largo</u> |
| | <u>Plazo</u> | <u>Plazo</u> |
| <u>Banco Unión en Liquidación</u> | | |
| Pagaré prendario comercial con vencimiento en diciembre del 2011, a un interés anual del 9.50%. | 32,610 | 0 |
| <u>Ivaco Corporation</u> | | |
| Préstamo con vencimiento en diciembre del 2011 a un interés anual del 2.5%. | 103,694 | 0 |
| Intereses por pagar | <u>50,265</u> | <u>0</u> |
| | <u>186,569</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2009</u> | |
| | <u>Corto</u> | <u>Largo</u> |
| | <u>Plazo</u> | <u>Plazo</u> |
| <u>Banco Unión en Liquidación</u> | | |
| Pagaré prendario comercial con vencimiento en diciembre del 2011 a un interés anual del 9.50%. | 59,898 | 0 |
| <u>Ivaco Corporation</u> | | |
| Préstamo con vencimiento en diciembre del 2011 a un interés anual del 2.5%. | 89,669 | 96,716 |
| Intereses por pagar | <u>50,265</u> | <u>0</u> |
| | <u>199,832</u> | <u>96,716</u> |

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 6,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una.

Reserva de capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Reserva por valuación

Representa el efecto del incremento entre el valor de mercado y el valor en libros de los terrenos y maquinarias y equipos como resultado de avalúo técnico realizado por peritos independientes. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser utilizado para aumentar el capital social de la Compañía o absorción de pérdidas.

10. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Contrato Colectivo

El 28 de septiembre del 2009, fue aceptado y aprobado el Octavo Contrato Colectivo de Trabajo por la Asamblea General de Afiliados del Comité de Empresa de los trabajadores de Frioport S.A.

El 30 de diciembre del 2010 se suscribió el Noveno Contrato Colectivo de Trabajo, sin embargo aún no ha sido firmado. Por lo tanto, sigue vigente el anterior contrato colectivo.

Contrato de Exclusividad para la Compra – Venta de Banano

El 18 de diciembre del 2008, la Compañía suscribió un contrato de exclusividad en la compra – venta de bananos con Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. (UBESA) con vigencia del 01 de enero del 2009 hasta junio del 2014.

Contrato de Exclusividad para Compra - Venta de Banano

El 24 de mayo del 2008, se acordó el contrato de exclusividad para la compra del 100% de la producción de Banano de Jelisa, compañía que es arrendataria de los Lotes 1 y 2 equivalentes a 85,94 Has. de la Hacienda Italia.

Contrato de Exclusividad para Compra - Venta de Banano

El 24 de mayo del 2008, se acordó el contrato de exclusividad para la compra del 100% de la producción de Banano de Colotar, compañía que es arrendataria de 63,32 Has. de la Hacienda Italia las mismas que comprenden desde la sección A0 hasta la sección A6-2.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 17, 2011), excepto porque UBESA terminó unilateralmente el contrato indicado en la Nota 10, no se produjeron otros eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.