

# **Frioport S.A.**

*Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011  
con Informe del Auditor Independiente.*

---

---

## **EC. FREDDY COBENA MALDONADO**

⇒ Calle 303 y Tuque  
⇒ Edificio Torre Azul, Oficina 213  
⇒ Teléfono: (593 -4) 2516976  
⇒ Guayaquil, Ecuador ⇒ fcobena@cobena.com

---

### **Dictamen del auditor independiente**

A los accionistas de:

**Frioport S.A.**

#### **Estados Financieros Auditados**

Hemos auditado los estados financieros de Frioport S.A., que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2011, el Estado de Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el período que terminó en esa fecha así como las políticas importantes de contabilidad y la presentación general de tales Estados Financieros.

#### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

#### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjuntos de los Estados Financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

#### **Opinión**

En nuestra opinión, el conjunto de Estados Financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FRIOPORT S.A. al 31 de diciembre del 2011, los Resultados de sus operaciones y los cambios en su Patrimonio por el período que terminó en esa fecha de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

  
**EC. FREDDY COBENA MALDONADO**

No. de Registro en la Superintendencia

De Compañías: RNAE 2 437

No. de Licencia Profesional: 0.775

RUC Auditor: 0906180097001

Guayaquil, 20 de marzo del 2012.

**Frioport S.A.****Estado de Situación Financiera**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

**( Expresado en U.S. Dólares )**

		Diciembre, 31	2011
<b>Activo</b>			
Caja - Bancos	(A)		27.595
Cuentas y Documentos por Cobrar	(B)		546.580
Inventarios	(C)		48.853
Pagos Anticipados	(D)		46.369
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>669.396</b>
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(E)		4.954.895
<b>Total Activo No Corriente</b>			<b>4.954.895</b>
<b>Total Activo</b>			<b>5.624.291</b>
<b>Pasivo</b>			
Obligaciones Financieras (Corto Plazo)	(I)		16.065
Cuentas por Pagar	(G)		469.580
Impuestos por Pagar	(H)		71.208
Obligaciones Patronales	(J)		96.572
<b>Total Pasivo Corriente</b>			<b>653.425</b>
Obligaciones a Largo Plazo	(L)		627.475
Préstamos a Largo Plazo	(K)		1.451.708
<b>Total Pasivo No Corriente</b>			<b>2.082.183</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>2.735.608</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	(L)		6.000
Reserva Legal	(M)		3.000
Reserva por Revaluación			1.839.804
Resultados Acumulados			1.020.589
Resultado Neto del Ejercicio			19.310
<b>Total Patrimonio</b>			<b>2.888.683</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>			<b>5.624.291</b>



Ejarne Hegaard Hjorth  
Representante Legal



María Jacquelin Castañeda A.  
Contadora General

Los datos adjuntos son parte integrante  
de los Estados Financieros

***Frioport S.A.*****Estado de Resultado Integral**

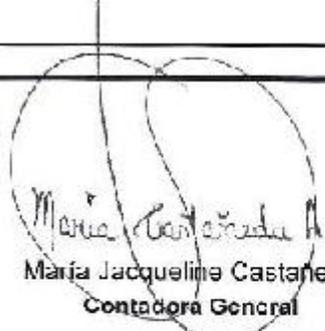
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en U.S. Dólares)

	<i>Notas</i>	Diciembre, 31	2011
<b><u>Ventas y Costos</u></b>			
Ventas netas	(N)		3.382.508
(-) Costos de Ventas	(O)		(3.075.937)
<b>Utilidad Bruta</b>			<b>306.568</b>
<b><u>(-) Gastos de Operación</u></b>			
Gastos de Administración	(P)		(473.064)
<b>Total Gastos de Operación</b>			<b>(473.064)</b>
Otros Ingresos	(G)		624.291
Otros Gastos	(R)		(373.361)
<b>Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)</b>			<b>84.435</b>
(-) 15% Participación Trabajadores			(12.665)
(-) 24% Impuesto a la Renta			(52.459)
<b>Utilidad a disposición de accionistas</b>			<b>19.310</b>



Bjarne Hegaard Hjorth  
Representante Legal



María Jacqueline Castañeda  
Contadora General

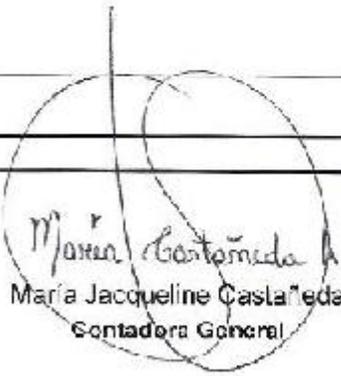
Las notas adjuntas son parte integrante  
de los Estados Financieros

**Frioport S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2011**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31</u>	<u>2011</u>
<b>Capital Social:</b>	<u>(L)</u>		
Saldo Inicial y Final			6.000
<b>Saldo Final</b>			<b>6.000</b>
<b>Reserva Legal:</b>	<u>(M)</u>		
Saldo Inicial			-
Apropiación sobre resultados 2010			3.000
<b>Saldo Final</b>			<b>3.000</b>
<b>Reserva de Capital:</b>	<u>(M)</u>		
Saldo Inicial y Final			525.576
(-) Reclasificación a Resultados Acumulados			(525.576)
<b>Saldo Final</b>			<b>-</b>
<b>Reserva por Revaluación:</b>	<u>(M)</u>		
Saldo Inicial NEC			2.905.420
Absorción de Pérdidas de Ejercicios Anteriores			(2.535.179)
(-) Reclasificación por Revaluación a Resultados Acumulados			(370.241)
Revalor de Propiedades NIIF			1.839.804
<b>Saldo Final</b>			<b>1.839.804</b>
<b>Resultados Acumulados:</b>			
Saldo Inicial			(2.535.179)
Pérdidas absorbidas por Reserva por Revaluación			2.535.179
Utilidad 2010			129.454
(-) Participación Trabajadores en resultados 2010			(19.418)
(-) 25% Impuesto a la Renta sobre resultados 2010			(52.181)
(-) Constitución de Reserva Legal con utilidades 2010			(3.000)
Saldo por Utilidades de Ejercicios anteriores			54.855
Reserva por Revaluación			370.241
Reserva de Capital			525.576
Adopción por primera vez de las NIIF			69.897
<b>Saldo Final</b>			<b>1.020.569</b>
<b>Resultado del Ejercicio:</b>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)			84.435
(-) Participación Trabajadores en resultados 2011			(12.665)
(-) 24% Impuesto a la Renta sobre resultados 2011			(52.459)
<b>Saldo Final</b>			<b>19.310</b>
<b>Patrimonio Neto de los Socios</b>			<b>2.888.683</b>

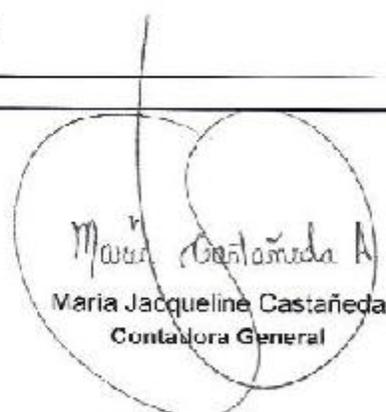
  
 Bjørn Heegaard Hjorth  
 Representante Legal

  
 María Jacqueline Castañeda  
 Contadora General

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011**  
**(Expresado en U. S. Dólares)**

	<u>Diciembre, 31</u>	<u>2011</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de operación:</u></b>		
Utilidad del ejercicio		19.310
<i>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación.-</i>		
Depreciación		129.108
Neto de provisión por desahucio y jubilación		(12.926)
Participación trabajadores e Impuesto Renta		65.125
Provisión Cuentas Incobrables		-
<b><i>Variación neta en activos y pasivos</i></b>		
Cuentas por cobrar		248.552
Otros Activos		113.981
Cuentas por pagar		(77.513)
Pagos anticipados		(46.369)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>439.266</b>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</u></b>		
Adiciones a propiedad y equipo		(44.590)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(44.590)</b>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</u></b>		
Préstamos bancarios		(170.504)
Préstamos de relacionadas		(433.000)
Obligaciones a largo plazo		222.242
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b>(381.262)</b>
<b>Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>13.414</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año</b>		<b>1.600</b>
<b>Saldo al final del año</b>		<b>15.014</b>

  
Ejarne Hegaard Hjorth  
Representante Legal

  
Maria Jacqueline Castañeda  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los Estados Financieros

**Descripción del Negocio** Frioport. S.A. fue constituido en 1.994 y su actividad principal es la siembra cultivo y comercialización de banano.

La compañía es propietaria de un predio rústico que se encuentra ubicado en el Km. 120 en la vía Guayaquil-Machala conocido como "Hacienda Italia".

Frioport S.A., opera en Balao, sus oficinas administrativas se encuentran en Milagro.

**El Entorno del Año 2011** En el año 2011, UBESA (exportadora de banano) terminó unilateralmente el contrato de compra-venta de banano que mantenía con FRIOPORT, por lo cual debió pagar una indemnización de US\$580.000.

AL 31 de diciembre del 2011, Frioport S.A. compensó las pérdidas de ejercicios anteriores con la Reserva por Valuación de Activos del año 2004 (\$2.5 millones).

**Base de Presentación** Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

**a) Preparación de los Estados Financieros**

Los Estados Financieros de "FRIOPORT S.A.." han sido preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y otras disposiciones legales dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. FRIOPORT está obligada al uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desde el año 2011.

Las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

**b) Consistencia de Presentación**

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

**c) Provisión para Cuentas Incobrables**

Frioport S.A., para el año 2011, no ha considerado necesaria la provisión para cartera incobrable. La legislación ecuatoriana permite una provisión del 1% sobre el saldo de la cartera generada en el mismo ejercicio.

**d) Inventarios**

Los Inventarios están registrados al costo de adquisición. Los descargos ocurren al momento de consumo.

**e) Propiedad, Maquinaria y Equipos**

Se presentan al costo histórico. El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los ítems vendidos o retirados, se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. El resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al mes siguiente, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando las tasas máximas que permite la Ley de Régimen Tributario Interno. Esto es, 5% en Bienes inmuebles, 10% en bienes muebles, 20% en vehículos y 33% en equipos de computo.

**f) Impuesto a la Renta**

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades que reinvierta el contribuyente.

**g) Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual se reconoce a favor de los trabajadores de conformidad con disposiciones del Código del Trabajo.

**h) Aplicación de las NIIF**

Por disposición legal, Frioport S.A. debió adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera en el año 2011. En el ejercicio 2010 debió realizar los ajustes necesarios para implementar las NIIF.

---

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

**A. Caja - Bancos**

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Caja Chica	(1) 60
Banco Pichincha	(2) 27.536
<b>Total...</b>	<b>27.595</b>

(1) Constituida por Caja en la Hacienda Italia y en las oficinas administrativas de Milagro. El fondo de caja varía acorde a las obligaciones de Frioport.

(2) Incluye el saldo neto de dos cuentas corrientes en Banco del Pichincha.

**B. Cuentas y Documentos por Cobrar**

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Clientes	(1) 3.160
Relacionadas	(2) 496.401
Empleados	(3) 7.124
Anticipos Proveedores	7.606
Otras Cuentas por Cobrar	32.288
	546.580
(-) Reserva Cuentas Incobrables	(4) -
<b>Total...</b>	<b>546.580</b>

(1) La cartera de clientes es la siguiente:

<b><u>Clientes</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Jorcorp	415
Brundicorpi	2.745
<b>Total...</b>	<b>3.160</b>

(2) Corresponde a valores por liquidar con la compañía Gigliot US\$19.240.

Incluye también préstamos a Jokay S.A.. Los movimientos en el 2011 son:

<b><u>Cuentas por cobrar Jokay</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Saldo al 31-Dic-2010 (inicial)	91% 436.452
(+) Préstamos para cubrir gastos de Jokay	61.150
(-) Cruce de Cuentas	(a) (20.441)
<b>Neto...</b>	<b>477.161</b>

(a) Incluye cruce de cuentas por US\$10 mil, por pago de honorarios por asesoría financiera.

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

Según el Art.27 del R-LRTI para que el costo o gasto superior a los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América sea deducible para el cálculo del Impuesto a la Renta, a más del comprobante de venta respectivo, se requiere la utilización de cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito y cheques.

- (3) Incluye préstamos a empleados por devengar y anticipos realizados a trabajadores al inicio de su contratación.

<b><i>Nombre de Empleado</i></b>	<b><i>2011</i></b>
Piza Reyna José	4.500
Vizcaino Sánchez Manuel	1.158
Granda Santos Melecio	318
Pita Rodriguez Kleber	250
Tenesaca Sarmiento Sandro	100
Varios	798
<b>Total...</b>	<b>7.124</b>

- (4) La administración no ha considerado necesario realizar la provisión por cuentas incobrables.

**C. Inventarios**

Corresponde a los saldos de las cuentas de inventario de insumos de acuerdo al inventario físico al 31 de Diciembre del 2011:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Fertilizantes	15.187
Herbicidas	2.288
Nematicida	42
Fungicidas	1.288
Plagicidas	40
Combustibles	1.945
Plásticos	19.994
Materiales Proceso Cajas	496
Equipos de Protección	232
Material para cosecha	38
Herramientas	3.702
Equipos de Control Maleza	3.600
<b>Total...</b>	<b>48.853</b>

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

**D. Pagos Anticipados**

Corresponde a valores anticipados o retenidos por clientes por Impuesto a la Renta del ejercicio, y saldo a favor de Frioport por Impuesto a la Renta de ejercicios anteriores:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta (1)	7.027
Ret.en la Fuente (2)	33.511
Activo por Impuesto Diferido	5.830
<b>Total...</b>	<b>46.369</b>

(1) Saldo por Impuesto a la Renta de años anteriores.

(2) Corresponde a retenciones del 1% del Impuesto a la Renta efectuadas por clientes sobre ventas del presente ejercicio.

***Nota:** No hemos podido verificar el pago por anticipo de Impuesto a la Renta del año 2011 consignado en la declaración del formulario 101-2010.*

**E. Propiedad, Planta y Equipo Netos (1)**

Está compuesto por:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Terrenos (2-7)	1.610.000
Edificaciones (3-7)	779.365
Drenajes (4-7)	119.075
Cultivo de Banano (5-7)	5.154.413
Cultivo de Cacao (6)	11.842
Maquinarias y Equipos (7)	233.744
Funiculares (7)	733.419
Sistema de Riego (7)	794.433
Herramientas	6.561
Puentes (7)	23.459
Carreteras (7)	64.577
Represas (7)	17.394
Muro (7)	48.107
Muebles y Enseres	17.218
Equipos de computación	30.400
Equipo de Oficina mecánico (7)	28.286
Vehículos	98.629
Red Eléctrica (7)	6.610
<b>Subtotal...</b>	<b>9.777.529</b>
(-) Depreciación Acumulada (8)	(4.822.634)
<b>Total...</b>	<b>4.954.895</b>

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

- (1) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2011 se detalla a continuación:

<b><u>Variaciones al Costo:</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Saldo al 31-Dic-2010 (inicial)	6.141.206
(+) Adquisiciones y transferencias (a)	44.590
(+) Efecto de avalúo realizado por peritos	3.591.733
(-) Bajas, ventas y transferencias	-
<b>Neto...</b>	<b>9.777.529</b>

- (a) Adquisiciones en Maquinarias y Equipos por US\$38.460; Equipos de Computación por US\$1.149; Equipos de Oficina por US\$3.191; Vehículos US\$1.790:

<b><u>Depreciación Acumulada (-):</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Saldo al 31-Dic-2010 (inicial)	(2.941.600)
(+) Gasto del año 2011	(129.106)
(+) Efecto del avalúo realizado	(1.751.929)
(-) Dep.acum.por baja de activos y ventas	-
<b>Neto...</b>	<b>(4.822.634)</b>

- (2) hacienda adquirida por FRIOPORT en 1994 (Escritura de la Notaria Zita del Cantón Guayaquil) a TENDILLO S.A. con sustitución de deudor hipotecario a favor del Banco la Previsora. La empresa FURNESSIA HOLDING es la actual acreedora de la obligación contraída con motivo de esta compra.

La hacienda tiene gravámenes para garantizar las siguientes obligaciones: 152, 30 Has a favor del Fideicomiso FRIOPORT (beneficiario: IVACO Corporation); 50 Has a favor de KIMTECH para garantizar obligaciones de JOKAY S.A.; 159 Has a favor de BELIZE BANK por obligaciones de FURNESSIA HOLDING LTD.

- (3) Incluye construcciones en el area de explotación bananera (Empacadoras oficinas de mayordomos y adecuaciones respectivas) y del area administrativa (villas, taller, comisariato y remodelaciones).
- (4) Corresponde a la valoración del sistema de drenajes, a la fecha de compra y reajuste por revalorización.
- (5) Corresponde a la valoración del Cultivo de banano (a la fecha de compra 1994), los costos de nuevas siembras de los años 1996, 2008 y 2009 y revalorización.
- (6) Incluye el costo de siembra de caco del año 2009.
- (7) Los activos fijos fueron revalorizados mediante peritaje de Mayo del 2004. Los ajustes se acreditaron a la cuenta patrimonial Reserva por Valuación.

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

(8) En años anteriores se realizó la depreciación por cultivos de banano. En el año 2011 no se afectó resultados por estas partidas. Existen bienes que se siguen depreciando por efectos del avalúo realizado, aún cuando su vida útil venció.

**F. Obligaciones Financieras (Corto Plazo)**

Esta cuenta incluye los saldos a corto plazo de préstamos recibidos.

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
<b><u>Bco. Unión S.A. en liquidación</u></b>	
Operación #60100308 (1)	2.945
Intereses por pagar	539
<b><u>Bco. Pichincha</u></b>	
Sobregiro Bancario	12.581
<b>Total...</b>	<b>16.065</b>

(1) <u>Fecha / Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Capital Total</u>	<u>Porción CP</u>
21/12/2009-11/11/2011 (a)	17,95%	59.898	539
<b><u>Suman...</u></b>		<b>59.898</b>	<b>539</b>

(a) Deuda respaldada con un Pagaré firmado a favor de Banco la Unión en liquidación. Se encuentra vencida la cuota correspondiente a Nov-2011.

**G. Cuentas y Documentos Por Pagar**

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Proveedores (1)	405.959
Documentos por Pagar (2)	23.452
Obligaciones con el IESS	23.419
Otros Pasivos	16.750
<b>Total...</b>	<b>469.580</b>

(1) Los principales saldos pendientes de pago son:

<u>Proveedores</u>	<u>Saldo</u>
Productos agrícolas (a)	322.079
Contratistas	45.239
Transporte de Carga	6.556
Honorarios Profesionales	8.583
Impuestos y Contribuciones	2.811
Otros	20.691
<b>Total...</b>	<b>405.959</b>

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

(a) Las cuentas por pagar por productos agrícolas corresponden a:

<u><b>Proveedores Agrícolas</b></u>	<u><b>Saldo</b></u>
Agripac S.A.	136.176
Ecuadorian Cía. Ltda.	25.323
Inspa Cía.Ltda.	21.978
Interfilk S.A.	19.854
Icapar S.A.	19.440
Mónica Altamirano	16.023
Colotar S.A.	21.861
Jelisa S.A.	21.234
IIASA	11.128
Fumipalma S.A.	9.379
Incoagro Cía.Ltda	4.213
Bagsacorp S.A.	3.885
Interoc S.A.	1.180
Salmia S.A.	779
Hierro Mundo Cía. Ltda.	202
Varios	9.424
<b>Total...</b>	<b>322.079</b>

(2) Préstamo a la compañía Ivaco Corporation administrado por el Fideicomiso mercantil denominado "Frioport". A la fecha se encuentra vencido. El préstamo se encuentra establecido bajo los siguientes términos:

<u><b>Fecha / Vencimiento</b></u>	<u><b>Tasa</b></u>	<u><b>Capital Total</b></u>	<u><b>Porción CP</b></u>
31/08/2006-28/12/2011	2,50%	83.518	23.452
<b><u>Suman...</u></b>		<b>83.518</b>	<b>23.452</b>

**H. Impuestos por Pagar**

Corresponde a impuestos retenidos por liquidarse en el siguiente mes:

<u><b>Diciembre 31,</b></u>	<u><b>2011</b></u>
Ret.en la Fuente del Impto.al Valor Agregado (IVA)	600
Retención en la Fuente del Impto.a la Renta	12.318
Impuesto a la Renta por Pagar	52.459
Pasivo por Impuesto Diferido	5.830
<b>Total...</b>	<b>71.208</b>

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

***Nota:** A la fecha de elaboración de este informe no se han pagado los impuestos de Octubre a Diciembre del 2011.*

<b>I. Obligaciones Patronales</b>	Incluye valores pendientes de pago por obligaciones generadas con los empleados:
	<b>Diciembre 31, 2011</b>
	Provisiones Legales Laborales 66.448
	Provisiones por Contrato Colectivo 8.511
	Utilidades por Pagar 12.665
	Otros 8.948
	<b>Total... 96.572</b>

<b>J. Obligaciones Largo Plazo</b>	Incluye Obligaciones de la compañía, las cuales serán canceladas a partir del año 2013.
	<b>Diciembre 31, 2011</b>
	Obligaciones Patronales (1) 481.395
	Obligaciones Fiscales (2) 95.815
	Obligaciones Bancarias (Banco Unión) 50.265
	<b>Total... 627.475</b>

<b>(1) Obligaciones Patronales</b>	<b>2011</b>
Provisión para jubilación patronal (a)	220.240
Provisión para Indemnizaciones Laborales (a)	22.510
Provisión Clausula 19 de Estabilidad (b)	138.262
Provisión Clausula 20 por Renuncia Voluntaria (c)	953
Obligación con el IESS (d)	99.430
<b>Total...</b>	<b>481.395</b>

(a) Incluye pasivos según cálculo actuarial hasta el año 2010.

(b) Incluye provisión acumulada hasta el año 2007, de acuerdo a la clausula 19 del Noveno Contrato Colectivo de Trabajo celebrado entre Frioport S.A. y el comité de empresas de los trabajadores de Frioport S.A., Hacienda Italia. La empresa no desahuciará ni despedirá a ningún trabajador sin pagar previamente una indemnización equivalente a 12 meses de remuneración para quienes haya cumplido 12 meses de trabajo en la empresa.

(c) Incluye provisión contractual acumulada hasta el año 2007, por la bonificación por renuncia, según escalas de antigüedad del trabajador.

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

(d) Incluye deudas con el IESS por fondos de reserva del año 2001 al 2005 y aportes patronales de los ejercicios 2002 al 2004.

(2) Corresponde a impuestos retenidos por liquidarse en el siguiente mes.

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2011</b>
Retención en la Fuente del Impto.a la Renta	<b>(a)</b>	56.950
Intereses y multas	<b>(b)</b>	38.865
<b>Total...</b>		<b>95.815</b>

(a) Incluye US\$52.574 por retenciones de años anteriores.

(b) Corresponde al cálculo de Intereses y multas al año 2005 por Retenciones de Impuestos no pagadas al fisco.

**K. Préstamos a Largo Plazo**

Incluye obligaciones con el exterior:

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2011</b>
Furnessia Holding	<b>(1)</b>	1.373.515
Fairbank, Cooper & Lyle Ltda.		81.193
<b>Total...</b>		<b>1.454.708</b>

(1) Deuda originada en la compra de la Hacienda ITALIA.

Este crédito exterior fue registrado en el Banco Central del Ecuador, el 29-May-1997. No existen evidencias de que tal registro esté actualizado.

Al 31-Dic-2011 Frioport, registra US\$79.961 de Interés por esta operación.

**L. Capital Social**

Los accionistas son los siguientes:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total
99,98%	Furnessia Holding LTD. (1)	US\$ 1.00	5999	5.999
0,02%	Bjarne Hegaard Hjorth	US\$ 1.00	1	1
<b>Total...</b>				<b>6.000</b>

(1) FRIOPORT debe informar a la administración tributaria los datos de los accionistas domiciliados en el exterior y que, en caso que sean personas jurídicas, deberá revelarse la información hasta llegar a los datos de personas naturales correspondientes. (Resolución del SRI No. 393 del 31 de Octubre del 2011).

La empresa no ha cumplido con esta obligación.

---

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

---

**M. Reservas**

**Reserva Legal:** La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado: Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Frioport S.A. constituyó la reserva legal en el año 2011 sobre los resultados del año 2010.

**Reserva por Valuación:** Corresponde al saldo entre el valor en libros y el avalúo de los activos fijos, realizado en el año 2004 por peritos independientes.

**Nota:** Al 31 de Diciembre del 2011, Frioport S. A. decidió compensar proporcionalmente el saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación con las pérdidas de ejercicios anteriores según normas expedidas por la Superintendencia de Compañías.

**Reserva de Capital:** corresponde a los saldos por Revalorización de Activos y por Corrección Monetaria de los años anteriores al 2000, cuyos valores podrán capitalizarse (en la parte que exceda las pérdidas acumuladas) o enjugar las pérdidas que hubieren. Esta reserva no está disponible para distribución a los accionistas excepto al liquidarse la compañía.

**N. Ventas Netas**

Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Banano Primera Calidad	3.111.261
Banano Segunda Calidad	79.896
Banano Chapeado	54.642
Banano Rechazo	14.493
Bonos	(1) 122.213
<b>Total...</b>	<b>3.382.506</b>

(1) Incluye principalmente US\$88.539 por Bonos extraordinarios y de empaque de UBESA.

**O. Costo de Ventas**

Los costos se resumen de la siguiente forma:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Salario por trabajos agrícolas	(1) 1.244.325
Materiales de Empaque y cosecha	1.148.343
Compra de Banano	(2) 662.724
Metales	20.546
<b>Total...</b>	<b>3.075.937</b>

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

(1) Incluye US\$139.396 por pago de beneficios contemplados en el Noveno Contrato Colectivo de Trabajo celebrado entre Frioport S.A. y el Comité de Empresa de los trabajadores de la Hacienda Italia. Incluye US\$44.127 proporcionales por la baja del cultivo del banano en proceso. Incluye en menor proporción pagos a personal eventual sin que hayamos constatado la afiliación al Seguro Social de los mismos.

(2) Frioport S.A. mantiene Contratos de Compraventa obligatoria de Bananos del 100% de la producción con la compañía Colotar S.A. y Jelisa S.A. Ambos contratos se suscribieron el 24 de mayo del 2008. Los mismos vencen el 23 de mayo del 2013.

**P. Gastos de Administración**

Son los siguientes:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Sueldos Administración Finca Italia	23.218
Otros beneficios empleados	21.085
Honorarios Profesionales	46.339
Otos Gastos Hacienda Italia	132.160
Gastos Administrativos Oficina Milagro	115.658
Impuestos Municipales	2.091
Contribuciones	3.406
Depreciación y Amortización	129.106
<b>Total...</b>	<b>473.064</b>

**Q. Otros Ingresos**

Corresponde a:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Ingresos Alquiler cultivos (1)	20.000
Ingresos Indemnización UBESA (2)	580.000
Otros	24.291
<b>Total...</b>	<b>624.291</b>

(1) Corresponde al alquiler de la compañía Colotar de la sección A0 hasta la sección A6-2 de la Hacienda Italia y del alquiler a Jelisa S.A. del Lote 1 y 2 de la Hacienda Italia.

(2) El 20 de Abril del 2011, Ubesa acreditó en las cuentas de Frioport, la indemnización por terminación unilateral del contrato de exclusividad para la compra-venta de banano.

**Frioport S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

**R. Otros Gastos**

Incluye:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>
Intereses por Préstamos	90.860
Intereses y multas	4.945
Gastos Financieros	15.848
Castigo de Cartera Incobrable	(1) 261.708
<b>Total...</b>	<b>373.361</b>

(1) La administración castigó la cartera por cobrar a la compañía Expoatlantic, por encontrarse en proceso de liquidación ante la Superintendencia de Compañías y por tener más de 5 años de incobrable.

**S. Partes Relacionadas**

Los saldos de las transacciones efectuadas con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2011:

<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>2011</b>
Jokay S.A.	477.161
Gigliot S.A.	19.240
<b>Total...</b>	<b>496.401</b>

<b>Cuentas por Pagar</b>	<b>2011</b>
Fairbank Cooper	81.193
Furnessia Holding	1.373.515
<b>Total...</b>	<b>1.454.708</b>

**T. Adopción NIIF**

FRIOPORT está obligada, desde el año 2011, a utilizar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la preparación de sus Estados Financieros. Durante el año 2010, debió ejecutar el proceso de adopción de las NIIF de conformidad con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías. No hemos recibido evidencia del cumplimiento de estos procesos.

**U. Eventos Subsecuentes**

Hasta la fecha de elaboración de este informe (20-Mar-2012), no se produjeron eventos que pudieran afectar significativamente los Estados Financieros.