

# **Frioport S.A.**

*Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2012 y 2011  
con Informe del Auditor Independiente.*

---

# Frioport S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 y 2011  
con Informe del Auditor Independiente*

## INDICE

## Pág.

### Estados Financieros:

Opinión del Auditor_____	1
Estado de Situación Financiera_____	2
Estado de Resultados Integral_____	3
Estado de Cambios en el Patrimonio_____	4
Estado de Flujos de Efectivo_____	5
Políticas de Contabilidad Significativas_____	6
Notas a los Estados Financieros_____	8

---

## **EC. FREDDY COBENA MALDONADO**

Chile 303 y Luque

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 2012 y 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 2012 y 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-2431

No. de Licencia Profesional: 0.775

RUC Auditor: 0905180097001

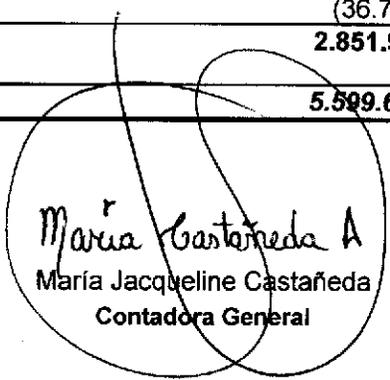
Guayaquil, 30 de enero del 2013.

**Frioport S.A.****Estado de Situación Financiera**  
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011  
( Expresado en U.S. Dólares )

<u>Diciembre, 31</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activo</b>	<i>Notas</i>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(A)	38.947	27.595
Cuentas y Documentos por Cobrar	(B)	333.927	546.580
Inventarios	(C)	30.534	48.853
Activos por Impuestos Corrientes	(D)	71.984	46.369
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>475.392</b>	<b>669.397</b>
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(E)	2.335.269	4.954.895
Activos Biológicos	(F)	2.449.532	-
Cuentas y Doc. Por Cobrar Largo Plazo	(G)	339.467	-
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>5.124.268</b>	<b>4.954.895</b>
<b>Total Activo</b>		<b>5.599.659</b>	<b>5.624.292</b>
<b>Pasivo</b>			
Obligaciones Financieras (Corto Plazo)	(H)	3.947	16.065
Cuentas y Documentos por Pagar	(I)	250.343	446.161
Otras Obligaciones Corrientes	(J)	189.573	191.199
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>443.863</b>	<b>653.425</b>
Obligaciones a Largo Plazo	(K)	817.185	627.475
Préstamos a Largo Plazo Relacionadas	(L)	1.486.708	1.454.708
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>2.303.893</b>	<b>2.082.183</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>2.747.756</b>	<b>2.735.608</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	(M)	6.000	6.000
Reserva Legal	(N)	3.000	3.000
Reserva por Revaluación	(N)	1.839.804	1.839.804
Resultados Acumulados		1.039.879	1.020.569
Resultado Neto del Ejercicio		(36.780)	19.310
<b>Total Patrimonio</b>		<b>2.851.903</b>	<b>2.888.684</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>5.599.659</b>	<b>5.624.292</b>



Bjarne Hegaard Hjorth  
Representante Legal



María Jacqueline Castañeda A  
Contadora General

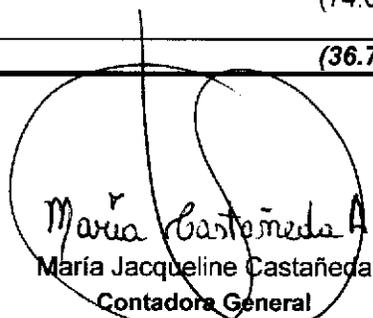
Las notas adjuntas son parte integrante  
de los Estados Financieros

***Frioport S.A.***

**Estado de Resultado Integral**  
**Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

<u>Diciembre, 31</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>Notas</i>		
<b><u>Ventas y Costos</u></b>			
Ventas netas	(O)	3.655.999	3.382.506
(-) Costos de Ventas	(P)	(3.037.235)	(3.075.937)
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>618.763</b>	<b>306.568</b>
<b><u>(-) Gastos de Operación</u></b>			
Gastos de Administración	(Q)	(575.099)	(473.064)
<b>Total Gastos de Operación</b>		<b>(575.099)</b>	<b>(473.064)</b>
Otros Ingresos	(R)	20.000	624.291
Otros Gastos	(S)	(19.822)	(373.361)
<b>Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)</b>		<b>43.843</b>	<b>84.435</b>
(-) 15% Participación Trabajadores		(6.576)	(12.665)
(-) Impuesto a la Renta		(74.047)	(52.459)
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>		<b>(36.780)</b>	<b>19.310</b>

  
Bjarne Hegaard Hjorth  
Representante Legal

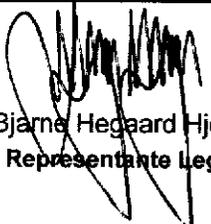
  
María Castañeda A.  
María Jacqueline Castañeda  
Contadora General

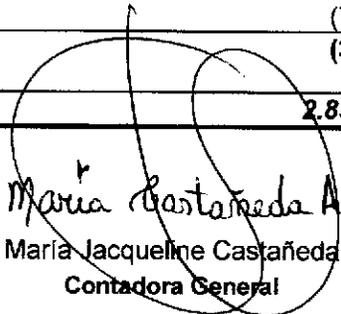
Las notas adjuntas son parte integrante  
de los Estados Financieros

**Frioport S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

<u>Diciembre, 31</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Capital Social</b>	<u>Notas</u> (M)		
Saldo Inicial		6.000	6.000
<b>Saldo Final</b>		<b>6.000</b>	<b>6.000</b>
<b>Reserva Legal</b>	(N)		
Saldo Inicial		3.000	-
Apropiación sobre resultados 2010		-	3.000
<b>Saldo Final</b>		<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
<b>Reserva de Capital</b>			
Saldo Inicial		-	525.576
(-) Reclasificación a Resultados Acumulados		-	(525.576)
<b>Saldo Final</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reserva por Revaluación</b>	(N)		
Saldo Inicial NEC		-	2.905.420
Saldo Inicial NIIF		1.839.804	-
Absorción de Pérdidas de Ejercicios Anteriores		-	(2.535.179)
(-) Transferencia a Resultados Acumulados		-	(370.241)
Revalúo de Propiedades NIIF		-	1.839.804
<b>Saldo Final</b>		<b>1.839.804</b>	<b>1.839.804</b>
<b>Resultados Acumulados</b>			
Saldo Inicial sobre Resultados Anteriores		1.020.569	(2.535.179)
Pérdidas absorbidas por Reserva por Revaluación		-	2.535.179
Utilidad neta del 2010		-	54.855
Utilidad Neta 2011		19.310	-
Transferencia de Reserva por Revaluación		-	370.241
Transferencia de Reserva de Capital		-	525.576
Adopción por primera vez de las NIIF		-	69.897
<b>Saldo Final</b>		<b>1.039.879</b>	<b>1.020.569</b>
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		43.843	84.435
(-) Participación Trabajadores		(6.576)	(12.665)
(-) Impuesto a la Renta		(74.047)	(52.459)
<b>Saldo Final</b>		<b>(36.780)</b>	<b>19.310</b>
<b>Patrimonio Neto de los Accionistas</b>		<b>2.851.903</b>	<b>2.888.684</b>

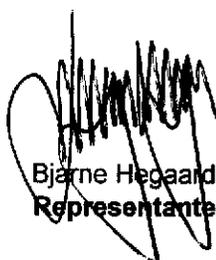
  
 Bjarne Hegaard Hjorth  
 Representante Legal

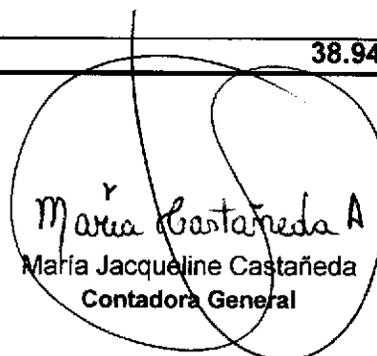
  
 Maria Jacqueline Castañeda  
 Contadora General

***Frioport S.A.***

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011 y 2012**  
**(Expresado en U. S. Dólares)**

<u>Diciembre, 31</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de operación:</u></b>		
Utilidad del ejercicio	(36.780)	19.310
<b><i>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación.-</i></b>		
Depreciación	170.094	129.106
Neto de provisión por desahucio y jubilación	-	(12.926)
Participación trabajadores e Impuesto Renta	-	65.125
<b><i>Variación neta en activos y pasivos</i></b>		
Cuentas por cobrar corto plazo	212.654	248.552
Inventarios	18.319	-
Otros Activos	-	113.981
Activo por Impuestos corrientes	(25.615)	(46.368)
Cuentas y Doc. Por cobrar largo plazo	(339.467)	(77.513)
Cuentas y Doc. por pagar	(197.444)	222.242
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(198.240)</b>	<b>661.509</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>-</b>	<b>(44.590)</b>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</u></b>		
Préstamos bancarios	177.592	(157.923)
Préstamos de relacionadas	32.000	(433.000)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>209.592</b>	<b>(590.923)</b>
<b>Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>11.352</b>	<b>25.995</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año</b>	<b>27.595</b>	<b>1.600</b>
<b>Saldo al final del año</b>	<b>38.947</b>	<b>27.595</b>

  
Bjarne Hegaard Hjorth  
Representante Legal

  
María y  
María Jacqueline Castañeda  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los Estados Financieros

**Descripción del Negocio** Frioport. S.A. es una empresa ecuatoriana constituida en 1.994 cuyo principal accionista es la empresa extranjera Furnessia Holding Ltd. Su actividad principal es la siembra, cultivo y comercialización de banano de exportación.

La compañía es propietaria de una plantación bananera (Hacienda Italia) que se encuentra ubicada a la altura del Km. 120 de la vía Guayaquil-Machala, cerca de la población de Balao en la Provincia del Guayas.

La empresa tiene sus oficinas administrativas en la ciudad de Milagro (Prov.del

**El Entorno del Año 2012** En el año 2012 la empresa logró mantener sus niveles de producción y de calidad. Los resultados brutos fueron positivos en US\$121 mil (US\$84 mil en el año 2011).

Debido a cambios en la legislación tributaria ecuatoriana, en el 2012, la compañía está sujeta al sistema de IMPUESTO UNICO A LA RENTA (2% sobre el total de VENTAS BRUTAS) que se aplica a las empresas que exclusivamente se dedican a la producción de banano. Sobre otros ingresos, (\$20 mil por alquiler de dos sectores de la Hacienda Italia a las empresas Jelisa y Colotar.) deberá tributar, según el sistema general de Impuesto a la Renta (Tarifa del 23% sobre la base imponible).

**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 Internacionales de Información Financiera (NIIF) en lo que es aplicable y a otras disposiciones legales dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los saldos resultantes de la Implementación de las NIIF (2011) se acumulan a los resultados de años anteriores según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

Todas las cifras se presentan en dólares de los Estados Unidos de América.

**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**

La empresa no ha considerado necesario provisionar valor alguno como cartera incobrable. La legislación ecuatoriana permite una provisión del 1% sobre el saldo de la cartera al cierre del ejercicio y que haya sido generada en el mismo año.

**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**

A partir del ejercicio 2012, los ingresos provenientes de la producción y cultivo de banano están sujetos al impuesto único a la Renta del dos por ciento (2%) calculado sobre el total de las ventas brutas. En ningún caso el valor de las ventas brutas podrá ser inferior al número de cajas vendidas multiplicadas por el precio oficial fijado por el Estado. Las empresas acogidas al sistema de IMPUESTO UNICO, no tienen obligación de calcular ni pagar Anticipo de Impuesto a la Renta para el siguiente ejercicio.

Sin embargo, las empresas que, adicionalmente, tengan ingresos no generados en la actividad bananera, deberán tributar en el sistema general sobre tales ingresos y asimismo, deberán establecer y pagar el Anticipo de Impuesto a la Renta para el año siguiente, sobre tales ingresos y gastos correspondientes.

**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.

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

**A. Efectivo y equivalente de Efectivo** El resumen de esta cuenta es el siguiente:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Caja Chica (1)	36	60
Banco Pichincha (2)	38.911	27.536
<b>Total...</b>	<b>38.947</b>	<b>27.595</b>

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

(2) **Año 2011:** Incluye el saldo de cuentas corrientes en el Banco del Pichincha (Cta. Cte. 3436088004 US\$109 mil y Cta. Cte. 3436083404 US\$5 mil).

**B. Cuentas y Documentos por Cobrar** El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Clientes (1)	98.560	3.160
Relacionadas (2)	185.066	496.401
Empleados (3)	6.344	7.124
Anticipos Proveedores	16.090	7.606
Otras Cuentas por Cobrar (4)	27.867	32.289
	333.927	546.580
(-) Estimación Cuentas Incobrables (5)	-	-
<b>Total...</b>	<b>333.927</b>	<b>546.580</b>

(1) La cartera de clientes es la siguiente:

<b><u>Clientes</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Jorcorp	-	415
Brundicorpi	96.425	2.745
Otros	2.135	-
<b>Total...</b>	<b>98.560</b>	<b>3.160</b>

(2) **Año 2012:** Corresponde a valores por liquidar con la compañía Gigliot por US\$25.065,60, y porción a corto plazo a la compañía Jokay por US\$160.000.

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

<b><u>Nombre de Empleado</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Piza Reyna José	3.820
Suárez Suárez Angel	452
<b>Suman y Pasan...</b>	<b>4.272</b>

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

<b><u>Nombre de Empleado</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b><u>Vienen...</u></b>	<b><u>4.272</u></b>
Granda Santos Melecio	280
Pita Roriguez Kleber	250
Catagua Macías Lenin	207
Sánchez Fernandez José	200
Vizcaino Sánchez Manuel	200
Jumbo Sánchez Marina	170
Castillo Basurto Francisco	138
Rodriguez Gonzabay Pedro	115
Leones Martinez Fabricio	110
Varios	402
<b>Total...</b>	<b>6.344</b>

- (4) **Año 2012:** Incluye anticipo a liquidación laboral de la profesora de la escuela US\$12mil; US\$30 mil de valores pendientes de liquidar de años anteriores por subsidio del Super barato.
- (5) La administración no ha considerado necesario realizar la estimación por cuentas incobrables.

**C. Inventarios**

Corresponde a los saldos de las cuentas de inventario de insumos de acuerdo al inventario físico al cierre de cada ejercicio:

<b><u>Diciembre 31,</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Fertilizantes	13.880	15.187
Herbicidas	587	2.288
Nematicida	22	42
Fungicidas	457	1.288
Plagicidas	40	40
Combustibles	3.779	1.945
Plásticos	6.346	19.994
Materiales Proceso Cajas	556	496
Equipos de Protección	106	232
Material para cosecha	109	38
Herramientas	1.880	3.702
Equipos de Control Maleza	2.522	3.600
Inventario Materiales Infraestructura	250	-
<b>Total...</b>	<b>30.534</b>	<b>48.853</b>

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

**D. Activos por Impuestos Corrientes**

Corresponde a valores anticipados o retenidos por clientes por Impuesto a la Renta del ejercicio:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta (1)	-	7.027
Retenciones en la Fuente (2)	71.984	33.511
Activo por Impuesto Diferido	-	5.830
<b>Total...</b>	<b>71.984</b>	<b>46.369</b>

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

(2) Corresponde a retenciones del 1% (año 2011), 2% (año 2012) y 8% del Impuesto a la Renta efectuadas por clientes sobre ventas del presente

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

Está compuesto por:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Terrenos (2-5)	1.610.000	1.610.000
Edificaciones (3-5)	779.365	779.365
Drenajes (4-5)	119.075	119.075
Cultivo de Banano	-	5.154.413
Cultivo de Cacao	-	11.842
Maquinarias y Equipos (5)	233.744	233.744
Funiculares (5)	733.419	733.419
Sistema de Riego (5)	794.433	794.433
Herramientas	6.561	6.561
Puentes (5)	23.459	23.459
Carreteras (5)	64.577	64.577
Represas (5)	17.394	17.394
Muros (5)	48.107	48.107
Muebles y Enseres	17.218	17.218
Equipos de computación	30.400	30.400
Equipo de Oficina (5)	28.286	28.286
Vehículos	98.629	98.629
Red Eléctrica (5)	6.610	6.610
<b>Subtotal...</b>	<b>4.611.274</b>	<b>9.777.529</b>
(-) Depreciación Acumulada (6)	(2.276.006)	(4.822.634)
<b>Total...</b>	<b>2.335.269</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-2012/2011 se detalla a continuación:

<b><i>Variaciones al Costo:</i></b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo al 31-Dic-2010 - 2011 (inicial)	9.777.529	6.141.206
(+) Adquisiciones y transferencias (a)	-	44.590
(+) Efecto de avalúo realizado por peritos	-	3.591.733
(-) Transferencia a Activo Biológicos	(5.166.255)	-
(-) Bajas, ventas	-	-
<b>Neto...</b>	<b>4.611.274</b>	<b>9.777.529</b>

- (a) **Año 2011:** 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><i>Depreciación Acumulada (-):</i></b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo al 31-Dic-2010 - 2011 (inicial)	(4.822.635)	(2.941.600)
(+) Gasto del año 2012/2011	(170.094)	(129.106)
(+) Efecto del avalúo realizado	-	(1.751.929)
(-) Transferencia a Activo Biológico	2.716.723	-
(-) Dep.acum.por baja de activos y ventas	-	-
<b>Neto...</b>	<b>(2.276.006)</b>	<b>(4.822.635)</b>

- (2)

Hacienda adquirida por FRIOPORT en 1994 (Escritura de la Notaría 21ra del Cantón Guayaquil) a TENDILLO S.A. con sustitución de deudor hipotecario a favor del Banco la Previsora. La empresa FURNESSIA HOLDING LTD es la actual acreedora de la obligación contraída con motivo de esta compra.

La hacienda tiene gravámenes para garantizar las siguientes obligaciones: 50 Has a favor de KIMTECH para garantizar obligaciones de JOKAY S.A.; 146 Has a favor de BELIZE BANK por obligaciones de FURNESSIA HOLDING LTD.

La empresa no ha registrado la transferencia de 152 Has (Agro-Cedros) al Fideicomiso de Garantía (IVACO), suscrito el 31 de agosto del 2006. Adicionalmente no ha segregado como activos de inversión los lotes de terrenos alquilados a las compañías Jelissa y Colotar desde el año 2008.

- (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. La administración no realiza depreciación por este concepto.

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

(5) Estos valores incluyen el revalúo de propiedades, planta y equipos realizados mediante peritaje en Diciembre del 2011.

(6) Existen bienes que se siguen depreciando por efectos del avalúo realizado, aún cuando su vida útil venció.

**F. Activos Biológicos**

Incluye los siguientes cultivos en producción:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Cultivo de Banano (1)	2.437.690	-
Cultivo de Cacao (2)	11.842	-
<b>Total...</b>	<b>2.449.532</b>	<b>-</b>

(1) 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.

(2) Incluye el costo de siembra experimental de cacao del año 2009. La siembra experimental no ha producido ingresos empresariales durante el 2012.

**G. Cuentas y Doc. por Cobrar Largo Plazo**

Incluye préstamos a Jokay para cubrir obligaciones del giro del negocio:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>
Saldo al 31-Dic-2011 (inicial)	<i>141%</i> 477.161
(+) Préstamos para cubrir gastos de Jokay	156.851
(-) Cruce de Cuentas (1)	(134.545)
(-) Transferencia porción corto plazo	(160.000)
<b>Neto...</b>	<b>339.467</b>

(1) Incluye cruce de cuentas por US\$28 mil, por compra de banano en estado natural para proceso; pago a proveedores de Frioport y devoluciones mediante depósito en cuenta.

Cualquier cruce de cuentas que genere un gasto en la compañía, puede considerarse como gasto no deducible sino se observa lo dispuesto en el Art.27 del R-LRTI en el sentido que los gastos superiores a cinco mil dólares de los Estados Unidos de América para ser deducibles se requiere la evidencia de pago mediante mecanismos del sistema financiero nacional (transferencias, tarjetas de crédito, cheques, etc).

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

<b>H. Obligaciones Financieras (Corto Plazo)</b>	Esta cuenta incluye los saldos a corto plazo de préstamos recibidos:		
	<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b><u>Bco. Unión S.A. en liquidación</u></b>		
	Operación #60100308	-	2.945
	Intereses por pagar	-	539
	<b><u>Bco. Pichincha</u></b>		
	Sobregiro Bancario	3.947	12.581
	<b>Total...</b>	<b>3.947</b>	<b>16.065</b>

<b>I. Cuentas y Documentos Por Pagar</b>	Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:		
	<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Proveedores	(1) 250.343	405.959
	Documentos por Pagar IVACO	(2) -	23.452
	Otros Pasivos	-	16.750
	<b>Total...</b>	<b>250.343</b>	<b>446.161</b>

(1) Los principales saldos pendientes de pago son:

<b><u>Proveedores</u></b>		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Proveedores Agrícolas	(a)	200.407	322.079
Contratistas		1.365	45.239
Transporte de Carga		7.279	6.556
Honorarios Profesionales		7.555	8.583
Impuestos y Contribuciones		8.621	2.811
Otros		25.115	20.691
<b>Total...</b>		<b>250.343</b>	<b>405.959</b>

(a) Las cuentas por pagar por insumos, fruta y servicios corresponden a:

<b><u>Proveedores Agrícolas</u></b>		<b><u>2012</u></b>
Colotar S.A.		16.029
Incoagro Cía.Ltda		31.764
Fitecua S.A.		28.854
Agripac S.A.		32.076
Martha Moreno		25.777
Julio Mazacon		25.058
Jelisa S.A.		15.756
Fumipalma S.A.		14.780
Eduardo Maldonado		4.400
Varios		5.915
<b>Total...</b>		<b>200.407</b>

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

(2) **Año 2011:** Préstamo de la compañía "Ivaco Corporation" administrado por el Fideicomiso mercantil denominado "Frioport". El préstamo se encuentra establecido bajo los siguientes términos:

<u>Fecha / Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Capital Total</u>	<u>Porción CP</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>

**J. Otras Obligaciones Corrientes**

Corresponde a las siguientes obligaciones

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Administración Tributaria	<b>(1)</b>	94.069	71.208
Con el IESS		28.973	23.419
Por Beneficios de Ley a Empleados	<b>(2)</b>	66.531	96.572
<b>Total...</b>		<b>189.573</b>	<b>191.199</b>

(1) Corresponde a impuestos retenidos por liquidarse en el siguiente mes:

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ret.en la Fte. del Impto.al Valor Agregado (IVA)		623	600
Ret. en la Fte del Impto.a la Renta		19.399	12.318
Impuesto a la Renta por Pagar		74.047	52.459
Pasivo por Impuesto Diferido		-	5.830
<b>Total...</b>		<b>94.069</b>	<b>71.208</b>

(2) Incluye valores pendientes de pago por obligaciones generadas con los empleados:

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Estimación Legales Laborales	<b>(a)</b>	43.253	66.448
Provisiones por Contrato Colectivo	<b>(b)</b>	7.300	8.511
Utilidades por Pagar		6.576	12.665
Otros		9.401	8.948
<b>Total...</b>		<b>66.531</b>	<b>96.572</b>

(a) Incluye provisión de valores a pagar por Juicios laborales pendientes de pago y a realizarse en el 2012.

(b) Incluye provisión en la compra de uniformes y de herramientas según contrato colectivo.

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

**K. Obligaciones a Largo Plazo** Incluye Obligaciones de la compañía, las cuales serán canceladas a partir del año 2013:

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Obligaciones Patronales	<b>(1)</b>	551.745	481.395
Obligaciones Fiscales	<b>(2)</b>	95.815	95.815
Obligaciones Bancarias (Banco Unión)	<b>(3)</b>	50.265	50.265
Proveedores		119.361	-
<b>Total...</b>		<b>817.185</b>	<b>627.475</b>

<b>(1) <i>Obligaciones Patronales</i></b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Provisión para jubilación patronal	<b>(a)</b>	214.566	220.240
Provisión para Indemnizaciones Laborales	<b>(a)</b>	14.866	22.510
Provisión por "estabilidad" según Cont Colectiv	<b>(b)</b>	52.042	138.262
Provisión por "Renuncia Voluntaria"	<b>(c)</b>	145.840	953
Obligación con el IESS	<b>(d)</b>	99.430	99.430
Provisión por Gastos Legales Laborales		25.000	-
<b>Total...</b>		<b>551.745</b>	<b>481.395</b>

**(a)** Incluye pasivos según cálculo actuarial hasta el año 2011. Para el año 2012, la compañía no registró las obligaciones por este concepto.

**(b)** Corresponde a la provisión para el pago de la garantía de "estabilidad" establecida en el Contrato Colectivo de la empresa y que equivale a una indemnización, en caso de despido, de 12 meses de remuneración para aquellos trabajadores que hayan cumplido al menos un año de trabajo en la empresa.

**(c)** La empresa debe pagar una bonificación al trabajador que renuncia, según lo estipulado en el Contrato Colectivo.

**(d)** Corresponde a provisiones por obligaciones con el IESS por ejercicios anteriores (desde el 2001 a Enero del 2012)

En Mayo del 2012, la empresa apeló ante el IESS-Guayaquil, las glosas por obligaciones de Enero-2012; por Julio a Octubre del 2002; y, por Marzo a Septiembre del 2003 (Total de las glosas: \$65.217,20). La apelación fue negada en Noviembre del 2012 y actualmanete se tramita en la Comisión Nacional de Apelaciones del IESS en la ciudad de Quito (desde el 8 de Febrero del 2013).

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

- (2) **Año 2012 y 2011:** Corresponde a impuestos retenidos por liquidarse en el siguiente mes:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>Valor</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.

- (3) Corresponde a obligaciones financieras de ejercicios anteriores cuya cancelación o pago es incierta.

**L. Préstamos a Largo Plazo Relacionadas**

Incluye obligaciones con el exterior:

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Furnessia Holding Ltd	<b>(1)</b>	1.373.515	1.373.515
Fairbank, Cooper & Lyle Ltda.		113.193	81.193
<b>Total...</b>		<b>1.486.708</b>	<b>1.454.708</b>

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

Este crédito externo 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 incluye US\$79.961 de Intereses devengados.

**M. Capital Social**

Los accionistas son los siguientes:

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

- (1) La empresa debe informar a la administración tributaria (SRI) y a la Superintendencia de Compañías, los datos de los accionistas del exterior que, en caso de ser personas jurídicas (Furnessia), deberá revelarse la información hasta llegar a los datos de personas naturales correspondientes. (Resolución del SRI No. 393 del 31 de Octubre del 2011).

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

**N. Reservas**      **Reserva Legal:** La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta 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 a la diferencia neta entre el valor en libros (del terreno y plantación bananera) y el informe del perito evaluador de los Activos Fijos en el proceso de implementación de las NIIF.

**O. Ventas Netas**      Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Banano Primera Calidad	3.588.505	3.111.261
Banano Segunda Calidad	44.022	79.896
Banano Chapeado	-	54.642
Banano Rechazo	23.472	14.493
Bonos (1)	-	122.213
<b>Total...</b>	<b>3.655.999</b>	<b>3.382.506</b>

(1) **Año 2011:** Incluye principalmente US\$88.539 por Bonos extraordinarios y de empaque de UBESA.

**P. Costo de Ventas**      Los costos se resumen de la siguiente forma:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2011</b>	
Salario por trabajos agrícolas (1)	1.256.224	1.244.325
Materiales de Empaque y cosecha	1.050.781	1.148.343
Compra de Banano (2)	717.376	662.724
Otros	12.855	20.546
<b>Total...</b>	<b>3.037.235</b>	<b>3.075.937</b>

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

(1) Incluye US\$139.396 (año 2011) y US\$109.597 (año 2012) por pago de beneficios contemplados en el Noveno Contrato Colectivo de Trabajo; Incluye la amortización de gastos registrados como bananos en proceso (US\$44.127, año 2011) y pagos a personal eventual sin que hayamos constatado la afiliación al Seguro Social de los mismos.

(2) Frioport S.A. mantiene Contratos de Compraventa obligatorios del 100% de la producción bananera con las compañías Colotar S.A. y Jelisa S.A. Ambos contratos se suscribieron el 24 de mayo del 2008 y vencen el 23 de mayo del 2013.

**Q. Gastos de Administración**

Son los siguientes:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sueldos Administración Finca Italia	23.249	23.218
Otros beneficios empleados	-	21.085
Honorarios Profesionales	30.961	46.339
Otros Gastos Hacienda Italia	218.684	132.160
Gastos Administrativos Oficina Milagro	123.490	115.658
Impuestos Municipales	3.000	2.091
Contribuciones	5.621	3.406
Depreciación y Amortización	170.094	129.106
<b>Total...</b>	<b>575.099</b>	<b>473.064</b>

**R. Otros Ingresos**

Corresponde a:

<b>Diciembre 31,</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ingresos por Alquiler de plantaciones	(1)	20.000	20.000
Ingresos Indemnización UBESA	(2)	-	580.000
Otros (Venta de chatarra)		-	24.291
<b>Total...</b>		<b>20.000</b>	<b>624.291</b>

(1) Corresponde al alquiler que pagan las empresas Colotar y Jelisa por los lotes que tienen en arriendo en 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)**

---

**S. Otros Gastos**

Incluye:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Intereses por Préstamos	6.879	90.860
Intereses y multas	6.675	4.945
Gastos Financieros	6.268	15.848
Castigo de Cartera Incobrible	(1)	261.708
<b>Total...</b>	<b>19.822</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 incobrible.

**T. Eventos Subsecuentes**

A la fecha de elaboración de este informe se encuentra pendiente la actualización del contrato colectivo cuyo vencimiento fue en julio-2012.

---