

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
FRIOPORT S. A.

1. Hemos auditado el balance general de Frioport S. A. al 31 de Diciembre de 1995, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, excepto por lo indicado en el párrafo 3 siguiente. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. El Decreto Ejecutivo No. 2411 que contiene el reglamento sobre el sistema de corrección monetaria, requiere que el valor ajustado de propiedades y equipos sea comparado contra el valor de mercado vigente a la fecha del ajuste. Al 31 de Diciembre de 1995, la Compañía no posee avalúos de peritos independientes. Adicionalmente la Compañía ha depreciado propiedades y equipos usados en base a los porcentajes indicados en la Nota 2. La Compañía no dispone de un estudio sobre la estimación de la vida útil remanente y no nos ha sido factible cuantificar el efecto de la subestimación del gasto de depreciación en los resultados del período en el evento de que dicha vida útil sea diferente.
4. Como se indica en la Nota 15, los estados financieros adjuntos no incluyen el pasivo correspondiente por jubilación y desahucio de 125 trabajadores y no nos ha sido factible cuantificar el efecto de estos conceptos.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros, de aquellos ajustes, si existieran, que se hubieren determinado que son necesarios si no hubiera existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo descrita en el párrafo 3 y, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto descrito en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Frioport S. A. al 31 de Diciembre de 1995, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

6. Los estados financieros adjuntos fueron preparados asumiendo que la Compañía continuará como negocio en marcha. Al 31 de Diciembre de 1995, las pérdidas acumuladas son superiores al 50% del capital pagado y reservas, lo que ubica a la Compañía en situación de disolución, de acuerdo con disposiciones de la Ley de Compañías. Sin embargo, la administración manifiesta que podrían efectuar capitalizaciones de acreencias sobre las obligaciones que mantienen con los accionistas. Los estados financieros, no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre.

Romero & Asociados

SC - RNAE No.056

Raúl G. Ortiz
Raúl G. Ortiz - Socio
RNC No.12582

W.M. Merino
Wilson M. Merino - Gerente
RNC No.11268

31 de Mayo de 1996

Frioport S. A.

Balance General

**31 de Diciembre
1995**
(En Miles)

Activos

Activos corrientes:

Caja y bancos	S/ 63.009
Cuentas por cobrar (<i>Nota 3</i>)	206.918
Inventarios (<i>Nota 4</i>)	439.693
Total activos corrientes	709.620

Propiedades y equipos (*Nota 5*):

Terrenos	84.929
Edificios, puentes y obras de infraestructura	1.063.615
Instalaciones	1.328.811
Equipos de oficina	20.090
Muebles y enseres	15.654
Maquinarias	180.705
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	5.528.420
Total	8.222.224
Depreciación acumulada	(764.002)
Total propiedades y equipos	7.458.222

Otros activos y cargos diferidos (*Nota 6*)

44.868

Total activos

S/ 8.212.710

**31 de Diciembre
1995**
(En Miles)

Pasivos y patrimonio de accionistas

Pasivos corrientes:

Sobregiros bancarios	4.059
Documentos por pagar (<i>Nota 7</i>)	796.109
Cuentas por pagar (<i>Nota 8</i>)	122.213
Gastos acumulados, principalmente beneficios sociales	14.313
Total pasivos corrientes	936.694

Obligaciones a largo plazo (<i>Nota 9</i>)	9.244.726
--	------------------

Patrimonio de accionistas:

Capital social (<i>Nota 10</i>)	5.000
Reserva por revalorización del patrimonio	1.359
Reexpresión monetaria	(450.206)
Déficit acumulado (<i>Nota 11</i>)	(1.524.863)
Total patrimonio de accionistas	(1.968.710)

Total pasivos y patrimonio de accionistas	S/ 8.212.710
---	---------------------

Ver notas adjuntas.

Frioport S. A.

Estado de Resultados

Año Terminado el
31 de Diciembre
1995
(En Miles)

Ingresos:

Ventas de banano
Otros ingresos
Total ingresos

S/ **1.943.533**
21.301
1.964.834

Costo y gastos:

Costo de ventas
Administrativos
Financieros
Diferencia en cambio
Total costo y gastos

1.983.059
135.326
1.267.925
103.387
3.489.697

Pérdida neta

S/ (1.524.863)

Ver notas adjuntas.

Frioport S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Social	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Déficit Acumulado	Total
<i>(En Miles)</i>					
Saldos al 31 de Diciembre de 1994	S/ 1.250	S/ 204	S/ (204)	S/ -	S/ 1.250
Cancelación 75% de capital suscrito	3.750	-	-	-	3.750
Actualización de documentos por pagar y obligaciones a largo plazo en moneda extranjera	-	-	(1.817.140)	-	(1.817.140)
Revalorización, 1995	-	1.155	1.367.138	-	1.368.293
Pérdida neta	-	-	-	(1.524.863)	(1.524.863)
Saldos al 31 de Diciembre de 1995	S/ 5.000	S/ 1.359	S/(450.206)	S/ (1.524.863)	S/ (1.968.710)

Ver notas adjuntas.

Frioport S. A.

Estado de Flujo de Efectivo

Año Terminado el
31 de Diciembre
1995

(En Miles)

Actividades de Operación:

Pérdida neta	S/	(1.524.863)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Depreciaciones		625.579
Gastos financieros		1.164.143
Cambios en activos y pasivos de operación		
Aumento en cuentas por cobrar		(203.168)
Aumento en inventarios		(426.100)
Auento en cuentas por pagar		122.213
Aumento en gastos acumulados		14.313
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(227.883)

Actividades de Inversión:

Adquisiciones de propiedades y equipos	(6.729.102)
Otros activos y cargos diferidos	(44.625)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(6.773.727)

Actividades de Financiación:

Sobregiros bancarios	4.059
Documentos por pagar	709.626
Obligaciones a largo plazo	6.349.684
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	7.063.369
Aumento neto en caja y bancos	61.759
Caja y bancos al principio del año	1.250
Caja y bancos al final del año	S/ 63.009

Ver notas adjuntas.

Friport S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1995

1. Actividad

La Compañía fue constituida en Ecuador en Noviembre de 1994 e inició sus operaciones en Junio de 1995. Su principal actividad es la siembra, cultivo y comercialización de banano. Toda la producción de banano es vendida a una compañía local encargada de la comercialización en el exterior.

Al 31 de Diciembre de 1995, la Compañía es propietaria de 391 hectáreas de terreno apto para siembra de banano, ubicado en el km. 120 vía Guayaquil-Machala en la provincia de El Oro, de las cuales 270 hectáreas están en plena producción.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo 2411 que contiene el Reglamento para la aplicación del sistema de Corrección Monetaria, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía revalorizó las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Diciembre, en base a la variación porcentual anual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el que para 1995 fue del 22.2%. Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- . Inventarios, excepto materiales y suministros
- . Propiedades y equipos
- . Patrimonio de accionistas, excepto reexpresión monetaria

El resultado neto de la revalorización fue registrado en la cuenta Reexpresión Monetaria. Esta cuenta es presentada en el patrimonio de accionistas.

Valuación de Inventarios

Los inventarios están valuados como sigue:

- . Materiales y suministros, al costo de adquisición en base al método primero en entrar primero en salir (PEPS).
- . En proceso, representado por las plantaciones en cultivo al costo incurrido.

El costo no excede el valor de mercado.

Friport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Propiedades y Equipos

Están registradas al costo de adquisición más las revalorizaciones por la aplicación del sistema de corrección monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios, puentes y obras de infraestructura	5%
Instalaciones	10%
Equipos de oficina	20%
Muebles y enseres	10%
Maquinarias	10%
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	10%

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta déficit acumulado. El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado luego de compensar el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria, libre de impuesto a la renta.

Reexpresión Monetaria

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización. De acuerdo con el Decreto 2411 el saldo deudor registrado en esta cuenta puede ser compensado con la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de mercado libre de S/2.925 por US\$ 1,00.

La diferencia en cambio proveniente de la cancelación de activos y pasivos es registrada en los resultados del período, y el efecto neto proveniente de la actualización del diferencial cambiario al 31 de Diciembre de 1995 de documentos por pagar y obligaciones a largo plazo son registradas en la cuenta patrimonial "Reexpresión Monetaria".

Friport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3.Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	1995	
	(En Miles)	
Unión de Bananeros Ecuatorianos S. A.		S/ 144.949
Funcionarios y empleados		24.530
Otras		37.439
		S/ 206.918

4.Inventarios

Los inventarios están constituidos como sigue:

	1995	
	(En Miles)	
Materiales y suministros		S/ 39.449
En proceso		400.244
		S/ 439.693

Inventario en proceso está constituido principalmente por gastos de riego, mantenimiento, fertilizantes, depreciación de propiedades y equipos, etc., de plantaciones en cultivo

5.Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos (costo de adquisición incluyendo revalorizaciones) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1995, fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
	(En Miles)		
Terrenos	S/ -	S/ 84.929	S/ 84.929
Edificios, puentes y obras de infraestructura	- -	1.063.615	1.063.615
Instalaciones	- -	1.328.811	1.328.811
Equipos de oficina	- -	20.090	20.090
Muebles y enseres	- -	15.654	15.654
Maquinarias	- -	180.705	180.705
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	- -	5.528.420	5.528.420
		8.222.224	8.222.224
Depreciación acumulada	- -	(764.002)	(764.002)
	S/ -	S/ 7.458.222	S/ 7.458.222

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Propiedades y Equipos (continuación)

Al 31 de Diciembre de 1995, la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre 276 hectáreas de los terrenos de su propiedad mediante la cual se prohíbe enajenar el terreno y los activos actuales y futuros existentes.

Las adiciones de propiedades y equipos por S/8.222 millones y depreciación acumulada por S/764 millones incluyen S/1.493 millones y S/138 millones respectivamente por la aplicación del sistema de corrección monetaria.

6. Otros Activos y Cargos Diferidos

Otros activos están constituidos como sigue:

	1995	
	(En Miles)	
Cuenta por cobrar:		
Ecpomarte S. A.	S/	39.778
Finisterre S. A.		3.750
Gastos de constitución		1.340
	<hr/> S/	<hr/> 44.868

Las cuentas por cobrar a Ecpomarte S. A. y Finisterre S. A. compañías relacionadas por accionistas comunes, no tienen fecha específica de vencimiento ni generan interés.

7. Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1995, documentos por pagar están constituidos por obligaciones bancarias en dólares con vencimiento hasta Abril de 1996 e interés del 17%.

8. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	1995	
	(En Miles)	
Proveedores locales	S/	114.861
Retenciones		7.352
	<hr/> S/	<hr/> 122.213

Friopart S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9.Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas como sigue:

	1995
	<i>(En Miles)</i>
Finisterre Enterprise Ltd., compañía accionista	
Préstamo en U.S. dólares, con vencimientos desde 1998 hasta el año 2004 e interés del 14%	9.226.050
Compañías relacionadas:	
Zeta Cultivos Agroindustriales S. A.	18.676
	S/ 9.244.726

Al 31 de Diciembre de 1995, las obligaciones con el accionista Finisterre Enterprise Ltd. está constituida por US\$3.154.205 registrados al tipo de cambio de mercado libre e incluye US\$234.989 de intereses capitalizables al final de cada año a la tasa del 14%.

Los préstamos a compañías relacionadas representan obligaciones en sucre sin fecha de vencimiento y no generan interés.

Al 31 de Diciembre de 1995, los vencimientos de las obligaciones a largo plazo con el accionista son como sigue: 1998 S/527 millones; 2000 S/1.860 millones y año 2004 S/6.839.

10.Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1995, el capital social consiste de 5.000 acciones ordinarias nominativas de S/1.000 de valor nominal unitario.

11.Déficit Acumulado

Al 31 de Diciembre de 1995, el déficit acumulado es superior al 100% del capital social y la totalidad de las reservas, lo que ubica a la Compañía en situación de disolución, de acuerdo con disposiciones de la Ley de Compañías, a menos que los accionistas decidan absorber el déficit acumulado o aumentar el capital social.

La causal de disolución antes indicada no opera en forma inmediata, pues una vez producida, bien puede superarse a través de alternativas como aumento de capital en efectivo o por compensación de créditos, absorción de pérdidas con reservas por revalorización del patrimonio, etc.

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Transacciones con Compañías Relacionadas

En Diciembre 30 de 1994, mediante escritura pública, la Compañía adquirió a la Compañía Tendillo S. A. 391 hectáreas de terreno apto para la siembra de banano con sus respectivas instalaciones por S/6.727 millones y cuentas por cobrar por S/649 millones, asumiendo obligaciones que mantenía esta compañía con bancos y financieras locales, accionista y otros acreedores por igual valor.

Durante 1995 las principales transacciones realizadas con compañías relacionadas con efectos en el estado de resultados son las siguientes:

	1995
	(En Miles)
Gastos:	
Financieros	S/ 1.164.140
Diferencia en cambio	56.861
	S/ 1.221.001

13. Situación Tributaria y Laboral

La declaración de impuesto a la renta por el año 1995 no ha sido revisada por las autoridades tributarias.

Durante 1995, la Compañía contrató 125 trabajadores que prestaron servicios en una compañía relacionada en situación de liquidación, reconociéndoles en sus contratos de trabajo el tiempo de servicio laborado hasta antes de la contratación por parte de Frioport S. A..

De acuerdo con los contratos de trabajo estos trabajadores tienen un tiempo de servicio entre 2 años y 6 años.

14. Compromiso

En Junio 12 de 1995 la Compañía suscribió un contrato de compra-venta de banano con Unión de Bananeros Ecuatorianos S. A. cuyas principales cláusulas estipulan lo siguiente:

- La compradora pagará al productor por el banano comprado que reuna las especificaciones respectivas, cuando menos el precio mínimo oficial, pudiendo establecer en cualquier tiempo bonificaciones voluntarias por calidad superior.
- Las cajas de cartón vacías y desarmadas serán entregadas por el comprador sin costo alguno para el productor. Las cajas que el productor pierda destruya, o desperdicie serán cobradas por el comprador al precio de venta del mercado.

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Compromiso (continuación)

- El riesgo en el transporte de los materiales de empaque y de las cajas conteniendo banano, desde la hacienda hasta el lugar de recepción corre por cuenta del productor.
- El productor se obliga a cultivar exclusivamente una de las variedades de bananos resistentes al mal de Panamá, a no aumentar o disminuir áreas de cultivos sin consentimiento escrito; seguir normas técnicas; aceptar presencia e intervención de inspectores o supervisores por parte del comprador y a no vender en todo ni en parte su producción de banano a terceros sin consentimiento expreso del comprador.
- Este contrato tendrá vigencia hasta Junio 11 de 2003.

15. Convenio de Reconocimiento de Tiempo de Servicio

El 26 de Abril de 1995, la Compañía celebró un acuerdo con la Compañía Tendillo S. A. mediante el cual respeta los puestos de trabajo y garantiza los años de servicio y otras conquistas y beneficios logrados a través de la contratación colectiva y de Ley, a 125 trabajadores que prestaron servicios bajo relación de dependencia en la Compañía Tendillo S. A..
