

## Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de  
**Frioport S. A.**

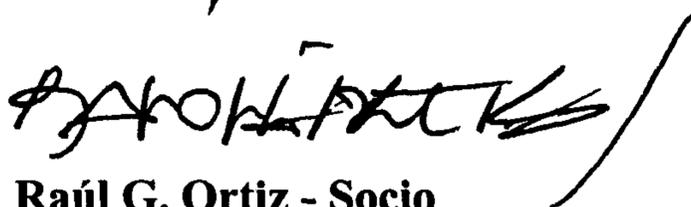
Hemos auditado el balance general de Frioport S. A. al 31 de Diciembre de 1996, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.

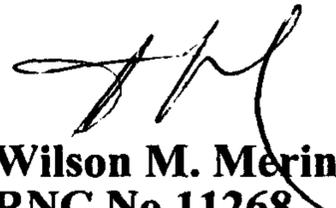
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas 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.

En nuestra opinión, 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 1996, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios contables de general aceptación y disposiciones dictadas por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas del Ecuador.

*Romero & Asociados*

SC - RNAE No.056

  
Raúl G. Ortiz - Socio  
RNC No.12582

  
Wilson M. Merino - Gerente  
RNC No.11268

30 de Abril de 1997

## Balance General

	<b>31 de Diciembre 1996</b>
	<u>(En Miles)</u>
<b>Activos</b>	
Activos corrientes:	
Caja y bancos	S/ 95.703
Cuentas por cobrar (Nota 3)	186.820
Inventarios, principalmente suministros y materiales	49.148
Total activos corrientes	<u>331.671</u>
Propiedades y equipos (Nota 4):	
Terrenos	107.146
Edificios y puentes	725.186
Instalaciones	1.539.317
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	7.931.633
Equipos de oficina	30.567
Muebles y enseres	19.749
Maquinarias	263.673
Vehículos	17.178
Total	<u>10.634.449</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.973.115)</u>
Total propiedades y equipos	<u>8.661.334</u>
Otros activos y cargos diferidos (Nota 5)	399.731
Total activos	<u>S/ 9.392.736</u>

	<b>31 de Diciembre 1996</b>
	<u>(En Miles)</u>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>	
Pasivos corrientes:	
Sobregiro bancario	S/ 6.219
Documentos por pagar (Nota 6)	916.161
Cuentas por pagar (Nota 7)	222.851
Gastos acumulados (Nota 8)	74.798
Total pasivos corrientes	<u>1.220.029</u>
Obligaciones a largo plazo (Nota 9)	<u>8.169.340</u>
Patrimonio de accionistas:	
Capital pagado (Nota 10)	5.000
Aporte para futuro aumento de capital (Nota 11)	4.274.650
Reserva por revalorización del patrimonio	3.023
Reexpresión monetaria	(604.170)
Déficit acumulado	(3.675.136)
Total patrimonio de accionistas	<u>3.367</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>S/ 9.392.736</u>

*Ver notas adjuntas.*

Frioport S. A.  
Estado de Resultados

	<b>Año Terminado el 31 de Diciembre 1996</b>
	<u>(En Miles)</u>
Ventas de banano	S/ 6.063.601
Costo de venta de banano	(5.569.185)
Utilidad bruta	<u>494.416</u>
Gastos de operación, administrativos	(270.861)
Utilidad de operación	<u>223.555</u>
Otros ingresos (egresos):	
Financieros (Nota 11)	(1.682.814)
Diferencia en cambio	(103.161)
Otros	11.525
Pérdida neta	<u>S/ (1.550.895)</u>

*Ver notas adjuntas.*

# Frioport S. A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aporte para futuro aumento de Capital	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Déficit Acumulado	Total
	<i>(En Miles)</i>					
Saldos al 31 de Diciembre de 1995, anteriormente informados	S/ 5.000	S/ -	S/ 1.359	S/ (450.206)	S/(1.524.863)	S/(1.968.710)
Ajustes de períodos anteriores (Nota 14)	-	-	-	-	(200.474)	(200.474)
Saldos al 31 de Diciembre de 1995, ajustados	S/ 5.000	S/ -	S/ 1.359	S/ (450.206)	S/(1.725.337)	S/(2.169.184)
Aporte para futuro aumento de capital (Nota 11)	-	4.274.650	-	-	-	4.274.650
Actualización de documentos por pagar, cuentas por pagar y obligaciones a largo plazo en moneda extranjera	-	-	-	(2.345.088)	-	(2.345.088)
Revalorización, 1996	-	-	1.664	2.219.617	(398.904)	1.822.377
Pérdida neta, 1996	-	-	-	-	(1.550.895)	(1.550.895)
Otros	-	-	-	(28.493)	-	(28.493)
Saldos al 31 de Diciembre de 1996	S/ 5.000	S/ 4.274.650	S/ 3.023	S/ (604.170)	S/(3.675.136)	S/ 3.367

Ver notas adjuntas.

## Frioport S. A.

### Estado de Flujos de Efectivo

**Año Terminado el  
31 de Diciembre  
1996**

*(En Miles)*

#### **Actividades de Operación:**

Pérdida neta	S/	(1.550.895)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones y provisiones para desahucio y renuncia voluntaria		894.942
Gastos financieros		1.513.504
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar		(40.364)
Disminución en inventarios		384.239
Aumento en cuentas por pagar		64.107
Aumento en gastos acumulados		63.269
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1.328.802</u>

#### **Actividades de Inversión:**

Adquisiciones de propiedades y equipos		(226.439)
Otros activos y cargos diferidos		(354.600)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(581.039)</u>

#### **Actividades de Financiación:**

Sobregiros bancarios		2.160
Documentos por pagar		27.004
Obligaciones a largo plazo		(745.240)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación		<u>(716.076)</u>

Aumento neto en caja y bancos		31.687
Caja y bancos al principio del año		63.009
Caja y bancos al final del año	S/	<u>94.696</u>

*Ver notas adjuntas.*

# Frioport S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1996

### **1. Actividad**

La Compañía fue constituida en Ecuador en Noviembre de 1994. 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 1996, 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 contables de general aceptación y disposiciones dictadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Ministerio de Finanzas del Ecuador.

Estos principios contemplan el uso de estimaciones y asunciones por parte de la Administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros, que intervienen en la determinación de los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos incluidos en dichos estados. Sin embargo, se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

#### **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 1996 fue del 26.16%. Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- . Propiedades y equipos
- . Gastos de constitución
- . 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.

## Frioport S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

##### Valuación de Inventarios

Los inventarios están representados por materiales y suministros, los cuales están registrados al costo de adquisición en base al método promedio. El costo no excede el valor de mercado.

##### 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 y puentes	5%
Instalaciones	10%
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	10%
Equipos de oficina	20%
Muebles y enseres	10%
Maquinarias	10%
Vehículos	20%

##### Provisión para Desahucio y Bonificación por Renuncia Voluntaria

El desahucio, representa la bonificación que en caso de renuncia voluntaria la Compañía debe pagar a los trabajadores, equivalente al 25% de la última remuneración mensual por el total de los años de servicio, de acuerdo con el Código de Trabajo del Ecuador.

La bonificación por renuncia voluntaria representa una bonificación fija adicional de S/270.000 por cada año de servicio, conforme lo establece la cláusula 20 del Contrato Colectivo de Trabajo.

En 1996 la Compañía registró una parte de la bonificación por renuncia voluntaria en los resultados del período y otra parte relacionada con años anteriores con cargo al déficit acumulado (*Ver Nota 14*).

# Frioport S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### 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/3.638 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 1996 de documentos por pagar, cuentas por pagar y obligaciones a largo plazo es registrada en la cuenta patrimonial "Reexpresión Monetaria".

### 3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>1996</u> <i>(En Miles)</i>
Unión de Bananeros Ecuatorianos S. A.	S/ 138.415
Funcionarios y empleados	14.484
Otras	33.921
	<u>S/ 186.820</u>

Las cuentas por cobrar a Unión de Bananeros Ecuatorianos S. A. representan facturas en sucres por venta de banano.

## Frioport S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 4. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos (costo de adquisición incluyendo revalorizaciones) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1996, fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Reclasi- ficaciones	Saldo Final
	<i>(En Miles)</i>			
Terrenos	S/ 84.929	S/ 22.217	S/ -	S/ 107.146
Edificios y puentes	1.063.615	150.371	(488.800)	725.186
Instalaciones	1.328.811	454.906	(244.400)	1.539.317
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	5.528.420	1.670.013	733.200	7.931.633
Equipos de oficina	20.090	10.477	-	30.567
Muebles y enseres	15.654	4.095	-	19.749
Maquinarias	180.705	82.968	-	263.673
Vehículos	-	17.178	-	17.178
	<u>8.222.224</u>	<u>2.412.225</u>	<u>-</u>	<u>10.634.449</u>
Depreciación acumulada	(764.002)	(1.209.113)	-	(1.973.115)
	<u>S/ 7.458.222</u>	<u>S/ 1.203.112</u>	<u>S/ -</u>	<u>S/ 8.661.334</u>

Al 31 de Diciembre de 1996, la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre 236 hectáreas a favor de Banco Continental S. A., Banco Continental Overseas y Banco La Previsora sobre 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/2.412 millones y depreciación acumulada por S/1.209 millones incluyen S/2.184 millones y S/390 millones respectivamente por la aplicación del sistema de corrección monetaria. Adicionalmente la depreciación acumulada incluye S/799 millones de gasto de depreciación del período.

#### 5. Otros Activos y Cargos Diferidos

Otros activos están constituidos como sigue:

	1996
	<i>(En Miles)</i>
Cuenta por cobrar:	
Ecpomarte S. A.	S/ 398.371
Gastos de constitución	1.268
Otros	92
	<u>S/ 399.731</u>

Las cuentas por cobrar a Ecpomarte S. A. compañía relacionada por accionistas comunes, no tienen fecha específica de vencimiento ni generan interés.

## Frioport S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1996, documentos por pagar están constituidos por obligaciones bancarias en dólares por US\$251,831 registradas al tipo de cambio del mercado libre con vencimiento hasta Enero de 1998 e interés del 18%. Incluyen US\$3,817 de intereses.

#### 7. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituídas como sigue:

	<b>1996</b>
	<i>(En Miles)</i>
Proveedores locales	S/ 183.451
Retenciones	3.357
Nominas por pagar	19.911
Otros	16.132
	<b>S/ 222.851</b>

Al 31 de Diciembre de 1996, proveedores locales incluyen US\$5,639 registrados al tipo de cambio de mercado libre.

#### 8. Gastos Acumulados

Los movimientos de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 1996 fueron como sigue:

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Provisiones</b>	<b>Pagos</b>	<b>Saldo Final</b>
	<i>(En Miles)</i>			
Beneficios sociales	S/ 8.404	S/ 144.598	S/ (111.704)	S/ 41.298
Beneficios laborales	1.313	61.411	(29.224)	33.500
	S/ 9.717	S/ 206.009	S/ (140.928)	S/ 74.798

Al 31 de Diciembre de 1996, los beneficios laborales están representados principalmente por subsidios para educación, muerte de familiares, alimentación, etc. contemplados en el contrato colectivo.

## Frioport S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas como sigue:

	<u>1996</u> <i>(En Miles)</i>
Finisterre Enterprise Ltd., compañía accionista Préstamo por US\$2,192,734, con vencimiento hasta el año 2010, interés del 14%.	7.977.165
Provisión para desahucio y bonificación por renuncia voluntaria	160.499
Compañía relacionada, Zeta Cultivos Agroindustriales S. A.	31.676
	<u>S/ 8.169.340</u>

Las obligaciones a Zeta Cultivos Agroindustriales S. A. representan saldos a pagar en sures sin fecha de vencimiento y no generan interés.

#### 10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre de 1996, el capital social consiste de 5.000 acciones ordinarias nominativas de S/1.000 de valor nominal unitario.

#### 11. Transacciones con Partes Relacionadas

##### Aporte para futuro aumento de capital

El 31 de Diciembre de 1996, la Junta General de Accionistas resolvió utilizar de las obligaciones a favor del accionista S/4.275 millones equivalente a US\$1,175,000, como aporte para futuro aumento de capital con el propósito de cubrir el déficit patrimonial existente a esa fecha.

##### Transacciones

Durante 1996 la principal transacción realizada con partes relacionadas con efecto en el estado de resultados corresponde a gastos financieros por S/1.514 millones.

#### 12. Situación Tributaria

La declaración de impuesto a la renta por el año 1995 y 1996 no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

## Frioport S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Contrato

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 reúna 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.
- . 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.

#### 14. Ajuste de Períodos Anteriores

Para propósito de presentación de los estados financieros de acuerdo con principios contables de general aceptación, la Compañía registró con débito al déficit acumulado al principio del año, las siguientes transacciones que no fueron reconocidas en los estados financieros de períodos anteriores:

	<u>1996</u> <i>(En Miles)</i>
Bonificación por renuncia voluntaria	S/ (83.363)
Regularización de:	
Cuentas por cobrar	(38.782)
Depreciación acumulada	(20.000)
Cuentas por pagar	(31.754)
Otros	(26.575)
	<u>S/ (200.474)</u>