

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
Frioport S. A.

Hemos auditado los balances generales de Frioport S. A. al 31 de Diciembre de 1997 y 1996, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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 nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proporcionan 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 1997 y 1996, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas 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

7 de Marzo de 1998

Frioport S. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	S/ 231	S/ 96
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	1.493	584
Inventarios, materiales y suministros	59	49
Total activos corrientes	1.783	729
Propiedades y equipos <i>(Nota 4)</i>:		
Terrenos	139	107
Edificios y puentes	942	725
Instalaciones	2.032	1.539
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	10.303	7.932
Equipos de oficina	53	31
Muebles y enseres	27	20
Maquinarias	343	264
Vehículos	22	17
Proyectos en desarrollo	102	-
Total	13.963	10.635
Depreciación acumulada	(3.897)	(1.973)
Total propiedades y equipos	10.066	8.662
Cargos diferidos	6	2
Total activos	S/ 11.855	S/ 9.393

	31 de Diciembre	
	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Sobregiro bancario	S/ -	S/ 6
Documentos por pagar <i>(Nota 5)</i>	1.399	916
Cuentas por pagar <i>(Nota 6)</i>	533	255
Gastos acumulados <i>(Nota 7)</i>	57	75
Total pasivos corrientes	1.989	1.252
Obligaciones a largo plazo <i>(Nota 8)</i>	9.857	8.137
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 9)</i>	5	5
Aporte para futuro aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	-	4.275
Reserva por revalorización del patrimonio	-	3
Reexpresión monetaria	-	(604)
Utilidades retenidas (déficit)	4	(3.675)
Total patrimonio de accionistas	9	4
Total pasivos y patrimonio de accionistas	S/ 11.855	S/ 9.393

Ver notas adjuntas.

Frioport S. A.

Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Ventas de banano	S/ 10.258	S/ 6.064
Costo de venta de banano	(8.204)	(5.569)
Utilidad bruta	<u>2.054</u>	<u>495</u>
Gastos de operación, administrativos	(563)	(271)
Utilidad de operación	<u>1.491</u>	<u>224</u>
Otros ingresos (egresos):		
Financieros <i>(Nota 10)</i>	(1.341)	(1.683)
Diferencia en cambio	(258)	(103)
Otros	114	12
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	<u>6</u>	<u>(1.550)</u>
Participación de trabajadores	(1)	-
Impuesto a la renta	(1)	-
Utilidad (pérdida) neta	<u>S/ 4</u>	<u>S/ (1.550)</u>

Ver notas adjuntas.

Frioport S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aporte para Futuro Aumento de Capital	Reserva por Revalo- rización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Retenidas (Déficit)	Total
	<i>(En Millones)</i>					
Saldos al 31 de Diciembre de 1995, anteriormente informados	S/ 5	S/ -	S/ 1	S/ (450)	S/(1.525)	S/(1.969)
Ajustes de períodos anteriores <i>(Nota 13)</i>	-	-	-	-	(200)	(200)
Saldos al 31 de Diciembre de 1995, ajustados	S/ 5	S/ -	S/ 1	S/ (450)	S/(1.725)	S/(2.169)
Aporte para futuro aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	-	4.275	-	-	-	4.275
Actualización de documentos por pagar, cuentas por pagar y obligaciones a largo plazo en moneda extranjera	-	-	-	(2.345)	-	(2.345)
Revalorización, 1996	-	-	2	2.220	(400)	1.822
Pérdida neta, 1996	-	-	-	-	(1.550)	(1.550)
Otros	-	-	-	(29)	-	(29)
Saldos al 31 de Diciembre de 1996	S/ 5	S/ 4.275	S/ 3	S/ (604)	S/(3.675)	S/ 4
Actualización de documentos por pagar, cuentas por pagar y obligaciones a largo plazo en moneda extranjera	-	-	-	(1.556)	-	(1.556)
Revalorización, 1997	-	-	1.085	2.302	(1.099)	2.288
Absorción de pérdidas <i>(Nota 10)</i>	-	(3.547)	(1.088)	(142)	4.777	-
Transferencia a obligaciones a largo plazo <i>(Nota 10)</i>	-	(728)	-	-	-	(728)
Utilidad neta, 1997	-	-	-	-	4	4
Otros	-	-	-	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de Diciembre de 1997	S/ 5	S/ -	S/ -	S/ -	S/ 4	S/ 9

Ver notas adjuntas.

Frioport S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Actividades de Operación:		
Utilidad (pérdida) neta	S/ 4	S/ (1.550)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones y provisiones para desahucio y renuncia voluntaria	1.063	895
Gastos financieros	1.328	1.514
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(909)	(40)
Disminución (aumento) en inventarios	(10)	384
Aumento en cuentas por pagar	280	64
Aumento (disminución) en gastos acumulados	(20)	62
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1.736</u>	<u>1.329</u>
Actividades de Inversión:		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(144)	(226)
Otros activos y cargos diferidos	(4)	(354)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(148)</u>	<u>(580)</u>
Actividades de Financiación:		
Sobregiro bancario	(6)	2
Documentos por pagar	483	27
Obligaciones a largo plazo	(1.930)	(745)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>(1.453)</u>	<u>(716)</u>
Aumento neto en caja y bancos	135	33
Caja y bancos al principio del año	96	63
Caja y bancos al final del año	<u>S/ 231</u>	<u>S/ 96</u>

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1997 y 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 1997 y 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 285 hectáreas están en plena producción.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas 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 1997 fue del 29.9% (26.16% en 1996). 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.

Los rubros que conforman los estados de resultados están presentados a sus costos históricos, con excepción de los cargos que provienen de activos consumidos (depreciaciones) que se calculan al valor reexpresado de tales activos.

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 efectuadas 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 vigentes en 1997 y 1996 como sigue:

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.

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 utilidades retenidas (déficit). 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.

Al 31 de Diciembre de 1997, la Compañía absorbió S/1.088 millones de déficit acumulado con el saldo acreedor de reserva por revalorización del patrimonio.

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

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 acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria puede ser total o parcialmente capitalizado en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas incluyendo las del ejercicio si hubiera. Esta utilización del saldo acreedor no causará impuesto alguno, pero la Compañía no podrá amortizar para efectos tributarios, las pérdidas absorbidas.

Al 31 de Diciembre de 1997, la Compañía absorbió S/142 millones de déficit acumulado con el saldo acreedor de reexpresión monetaria.

Ingresos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado.

Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como gasto del período en que se devenga.

Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta fue efectuada a la tasa del 20% aplicable a utilidades no distribuidas de 1997 (25% en 1996). Este impuesto es registrado como gasto del período en que se devenga.

Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de mercado libre de S/4.434 S/3.628 por US\$ 1,00 respectivamente, vigente al 31 de Diciembre de 1997 y 1996.

Las diferencias en cambio son registradas en los resultados del período en que ocurren las variaciones en los tipos de cambio que las originan.

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Unión de Bananeros Ecuatorianos S. A.	S/ 232	S/ 138
Compañías relacionadas:		
Ecpomarte S. A.	1.080	398
Zeta Cultivos Agroindustriales S. A.	76	-
Funcionarios y empleados	63	14
Otras	42	34
	S/ 1.493	S/ 584

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

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

4. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos (costo de adquisición incluyendo revalorizaciones) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997, fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
	<i>(En Millones)</i>		
Terrenos	S/ 107	S/ 32	S/ 139
Edificios y puentes	725	217	942
Instalaciones	1.539	493	2.032
Muros y canales, guardarrayas y plantaciones	7.932	2.371	10.303
Equipos de oficina	31	22	53
Muebles y enseres	20	7	27
Maquinarias	264	79	343
Vehículos	17	5	22
Proyectos en desarrollo	-	102	102
	10.635	3.328	13.963
Depreciación acumulada	(1.973)	(1.924)	(3.897)
	S/ 8.662	S/ 1.404	S/ 10.066

Al 31 de Diciembre de 1997, la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre 152 hectáreas a favor del 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/3.328 millones y depreciación acumulada por S/1.924 millones incluyen S/3.184 millones y S/899 millones respectivamente por la aplicación del sistema de corrección monetaria. Adicionalmente la depreciación acumulada incluye S/1.025 millones de gasto de depreciación del período.

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1997, documentos por pagar están constituidos por obligaciones bancarias en dólares por US\$305.705 registradas al tipo de cambio del mercado libre con vencimiento hasta Mayo de 1998 e interés del 13.75% e incluyen intereses por US\$3,817.

6. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

		1997		1996
<i>(En Millones)</i>				
Proveedores locales	S/	410	S/	184
Compañía relacionada, Zeta Cultivos Agroindustriales S. A.		47		32
Retenciones		33		3
Nominas por pagar		43		20
Otros		-		16
	S/	533	S/	255

Al 31 de Diciembre de 1997, proveedores locales incluyen US\$5,639 registrados al tipo de cambio de mercado libre.

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

7. Gastos Acumulados

Los movimientos de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Provisiones	Pagos	Saldo Final
<i>(En Millones)</i>				
Beneficios sociales	S/ 41	S/ 119	S/ (122)	S/ 38
Beneficios laborales	34	114	(131)	17
Participación de trabajadores	-	1	-	1
Impuesto a la renta	-	1	-	1
	S/ 75	S/ 235	S/ (253)	S/ 57

Al 31 de Diciembre de 1997, 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)

8. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas como sigue:

	1997		1996
	<i>(En Millones)</i>		
Finisterre Enterprise Ltd., compañía accionista Préstamo por US\$2,178,334, con vencimiento desde el 2000 hasta el año 2010, interés del 14%.	S/ 9.659	S/	7.977
Provisión para desahucio y bonificación por renuncia voluntaria	198		160
	<u>S/ 9.857</u>	<u>S/</u>	<u>8.137</u>

Al 31 de Diciembre de 1997 y 1996 los vencimientos de las obligaciones a largo plazo con el accionista, son como sigue:

	1997		1996
	<i>(En Millones)</i>		
<u>Vencimientos:</u>			
2000	S/ 241	S/	198
2001	483		395
2002	483		395
2003	483		395
2004 al 2010	7.969		6.594
	<u>S/ 9.659</u>	<u>S/</u>	<u>7.977</u>

9. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre de 1997 y 1996, el capital pagado está representado por 5.000 acciones ordinarias nominativas de S/1.000 de valor nominal unitario.

10. 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, como aporte para futuro aumento de capital con el propósito de cubrir el déficit patrimonial existente a esa fecha.

El 31 de Diciembre de 1997, la Junta General de Accionistas resolvió absorber S/3.547 millones de déficit acumulado con los aportes para futuro aumento de capital y reintegrar el saldo de S/728 millones de aportes a las obligaciones a largo plazo a favor del accionista Finisterre Enterprise Ltd.

Frioport S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Transacciones con Partes Relacionadas (continuación)

Transacciones

Durante 1997 y 1996 las principales transacciones realizadas con partes relacionadas con efecto en el estado de resultados corresponde a gastos financieros por S/1.328 millones (neto de intereses condonados por S/186 millones) y S/1.514 millones respectivamente. Estos gastos financieros se efectuaron en términos y condiciones equiparables a otras de igual especie realizadas con terceros.

11. Situación Tributaria

Las declaraciones de impuesto a la renta por los años 1995, 1996 y 1997 no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

12. Contrato

En Junio 12 de 1995 la Compañía suscribió un contrato de compra-venta de banano con Unión de Bananeros Ecuatorianos S. A. con vigencia hasta Junio 11 de 2003.

13. Ajuste de Períodos Anteriores

En 1996, para propósito de presentación de los estados financieros de acuerdo con normas contables generalmente aceptadas, 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 Millones)</i>
Bonificación por renuncia voluntaria	S/ (83)
Regularización de:	
Cuentas por cobrar	(39)
Depreciación acumulada	(20)
Cuentas por pagar	(32)
Otros	(26)
	<u>S/ (200)</u>