

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
FRIOPORT S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos revisado el balance general de **FRIOPORT S.A.** al 31 de diciembre de 1998, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. No recibimos respuesta a la solicitud de confirmación enviada al abogado de la Compañía, lo que no nos permitió determinar el efecto que las posibles observaciones legales, de haber alguna, tuvieren sobre los estados financieros de la Compañía.
4. En nuestra opinión, excepto por la falta de respuesta del asesor legal de la Compañía, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FRIOPORT S.A.** al 31 de diciembre de 1998 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
5. Al 31 de diciembre de 1998 la Compañía registra un déficit de S/.497.352.677 mas el saldo deudor de la reexpresión monetaria por S/.339.861.856 origina un saldo negativo en el patrimonio de S/.677.221.786, lo que ubica a la Compañía en una situación de disolución. La administración de la Compañía conjuntamente con los accionistas se encuentran estudiando alternativas para definir un plan financiero orientado a solventar la situación financiera de la misma a fin de que pueda continuar como un negocio en marcha. A la fecha de este informe no es posible determinar si estas alternativas tendrán éxito.
6. El Ecuador atraviesa por una situación difícil e inestable en sus actividades económica, financiera y fiscal, lo que ha reducido significativamente las oportunidades de los negocios de las empresas. Se decretó el congelamiento por un año del 50% de los depósitos en cuentas corrientes y de ahorro y del 100% de los depósitos a plazo que se mantienen en las instituciones del sector financiero. Algunas instituciones financieras han accedido a la Agencia de Garantía de Depósitos para su reestructuración o saneamiento y el sector político analiza la modificación o creación de nuevos impuestos. Todo este ambiente genera incertidumbre sobre la posibilidad de que los negocios continúen operando apropiadamente.

Naranjo López

28 de abril de 1999
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

ERIOPORT S.A.**BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1998****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo	S/.	263.058.608
Cuentas por cobrar (Nota B)		421.021.528
Inventarios (Nota C)		1.188.501.645

TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE		1.872.581.781
-----------------------------	--	---------------

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota D)		2.611.109.014
---	--	---------------

OTROS ACTIVOS		95.659.763
---------------	--	------------

PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO (Nota E)		13.746.127.155
---	--	----------------

TOTAL DEL ACTIVO	S/.	18.325.477.713
-------------------------	------------	-----------------------

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**PASIVO CIRCULANTE:**

Sobregiros bancarios	S/.	443.069
Préstamos bancarios (Nota F)		2.014.904.906
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)		607.048.412
Gastos acumulados por pagar		87.256.153
Porción corriente (Nota H)		155.237.386

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		2.864.889.926
-----------------------------	--	---------------

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)		16.137.809.573
-------------------------------	--	----------------

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)

Capital Social		5.000.000
Aportes para futuro aumento de capital		145.000.000
Reexpresión monetaria		(339.861.856)
Reserva por revalorización del patrimonio		9.992.747
Déficit		(497.352.677)

		(677.221.786)
--	--	---------------

**TOTAL DEL PASIVO E INVERSION
DE LOS ACCIONISTAS**

S/.	18.325.477.713
------------	-----------------------

Vea notas a los estados financieros

ERIOPORT S.A.**ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****INGRESOS DE OPERACION:**

Ventas netas	S/.	10.961.873.016
Otros ingresos		<u>958.205.745</u>
		<u>11.920.078.761</u>

COSTO Y GASTOS DE OPERACION:

Gastos de explotación (Nota J)		6.874.411.832
Gastos de administración		520.553.214
Depreciaciones y amortizaciones		1.145.708.860
Gastos financieros		<u>3.369.821.577</u>
		<u>11.910.495.483</u>

PERDIDA

	S/.	<u>9.583.278</u>
--	-----	------------------

Vea notas a los estados financieros

ERIOPORT S.A.

ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Ganancias no distribuidas</u>
Saldo al 1 de enero de 1998	S/. 5.000.000	S/.	S/.	S/.	S/. 4.144.494
Pérdida					9.583.278
Aportes de accionistas		145.000.000			
Ajuste por corrección monetaria, año 1998			9.992.747	4.139.602.756	4.180.815
Diferencia en cambio					
Ajustes de años anteriores				<u>(4.479.464.612)</u>	<u>(515.261.264)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998	<u>S/. 5.000.000</u>	<u>S/. 145.000.000</u>	<u>S/. 9.992.747</u>	<u>S/. (339.861.856)</u>	<u>S/. (497.352.677)</u>

Vea notas a los estados financieros

ERIOPORT S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Efectivo recibido de clientes	S/.	1.166.028.254
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1.147.266.501)
Intereses pagados		(326.282.133)
Otros ingresos		900.743.808
		<hr/>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		593.223.428
		<hr/>

ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de activos fijos		(955.034.779)
Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo		(1.529.885.464)
		<hr/>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(2.484.920.243)
		<hr/>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento del pasivo a largo plazo		1.778.671.135
Aporte de accionistas		145.000.000
		<hr/>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		1.923.671.135
		<hr/>

AUMENTO DEL EFECTIVO

31.974.320

Saldo del efectivo al inicio del año

231.084.288

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO

S/.

263.058.608

ERIOPORT S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****(Continuación)****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION**

Pérdida	S/.	9.583.278
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación		1.145.159.977
Amortizaciones		548.883
		<hr/>
		1.155.292.138

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Aumento y disminución en:		
Sobregiro bancario		443.069
Cuentas por cobrar		(84.438.457)
Inventarios		(1.197.931.774)
Otros activos		(91.315.898)
Préstamos bancarios por pagar		616.717.985
Documentos y cuentas por pagar		163.686.787
Gastos acumulados por pagar		30.769.578
		<hr/>
		(562.068.710)

**EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION**

S/.	<u>593.223.428</u>
-----	--------------------

Vea notas a los estados financieros

FRIOPORT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Frioport S.A. (la Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 11 de noviembre de 1994. Su objeto principal 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 1998, la Compañía es propietaria de la Hacienda "Italia" de 402 hectáreas de terreno apto para siembra de banano, ubicado en el Km. 120 vía Guayaquil - Machala (Parroquia Balao, Cantón Balao). Actualmente existen 285 hectáreas en plena producción de banano y 17 hectáreas que se han destinado para el cultivo de limón.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y al final del ejercicio se reexpresaron las partidas no monetarias del balance general, para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

De acuerdo a la Ley de reordenamiento en materia económica, en el área tributario-financiero publicada en el Registro Oficial Suplemento No.78 del 1 de diciembre de 1998, establece en su Artículo No.15 que, los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, serán transferidos a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores. El saldo acreedor en la parte que sea transferida a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto previsto en el numeral 6 del Artículo 14 de la Ley No.51, publicada en el Registro Oficial No.349 del 31 de diciembre de 1993.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1998 fue de 45%.

La Compañía no transfirió el saldo de la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria a la Reserva por revalorización del patrimonio.

Los inventarios están valorados como sigue:

- Materiales y suministros al costo de adquisición, en base al método primeras entradas primeras salidas (PEPS)

El costo no excede el valor de mercado.

Las propiedades, maquinaria y equipo están contabilizados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

FRIOPORT S.A.**A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**
(Continuación)

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>%</u>
Edificios, puentes y obras de infraestructura	5
Maquinarias y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10-20
Instalaciones	10
Vehículos	20
Muros y canales, guardarayas y plantaciones	10
Sistema de riego	10
Red eléctrica	10

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Diferencia en cambio originada en activos y pasivos en moneda extranjera se contabiliza en la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria.

B. CUENTAS POR COBRAR:

Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A.	(1) S/.	219.850.324
Funcionarios y empleados		170.927.761
Otras		30.243.443
		<hr/>
	S/.	<u>421.021.528</u>

(1) La cuenta por cobrar a Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. representan facturas en sucres por venta de banano.

C. INVENTARIOS:

Corresponde a cultivos en proceso, cuyo valor representa al costo de plantaciones que aún no han sido cosechadas y por ende incurrieron en gastos de control y mantenimiento.

D. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Ecpomarte S.A.	S/.	2.407.118.691
Zeta Cultivos Agroindustriales S.A.		203.990.323
		<hr/>
	(1) S/.	<u>2.611.109.014</u>

(1) Corresponde a valores por cobrar a compañías relacionadas que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

FRIOPORT S.A.**E. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO:**

	Saldo al 1-01-98	Adiciones		Saldo al 31-12-98
		Compras y/o gastos	Corrección monetaria	
Al costo reexpresado:				
Terreno	S/. 139.182.589	S/.	S/. 62.632.165	S/. 201.814.754
Edificios	889.985.199		400.493.340	1.290.478.539
Puentes	52.031.988		23.414.395	75.446.383
Funiculares	585.359.873		263.411.943	848.771.816
Sistema de riego	1.447.065.478		651.179.465	2.098.244.943
Cultivos de banano	9.653.937.673		4.344.271.953	13.998.209.626
Drenajes	480.149.618		216.067.328	696.216.946
Carreteras	130.079.971		58.535.987	188.615.958
Represas	39.023.992		17.560.797	56.584.789
Muros		496.195.127	130.251.221	626.446.348
Equipos de oficina	52.907.023	42.232.503	32.177.439	127.316.965
Muebles y enseres	26.994.291	2.314.000	12.801.732	42.110.023
Maquinarias	309.702.510		139.366.130	449.068.640
Herramientas	32.808.735		14.763.931	47.572.666
Vehículos	22.313.910	396.739.200	173.696.180	592.749.290
	13.861.542.850	937.480.830	6.540.624.006	21.339.647.686
Menos: Depreciación acumulada	3.897.399.927	1.426.336.180	2.389.399.933	7.713.136.040
	9.964.142.923	488.855.350	4.151.224.073	13.626.511.646
Proyecto en desarrollo	102.061.560	17.553.949		119.615.509
	<u>S/. 10.066.204.483</u>	<u>S/. 471.301.401</u>	<u>S/. 4.151.224.073</u>	<u>S/. 13.746.127.155</u>

F. PRESTAMOS BANCARIOS:

Incluyen principalmente obligaciones contraídas con una institución financiera local en moneda extranjera por US\$277,344 que causan un interés que fluctúan entre el 16.25% y 17.75% anual y tienen fecha de vencimiento corriente en 1999.

Para asegurar su pago existe una hipoteca abierta a favor de la Institución sobre 152 hectáreas, mediante la cual se prohíbe enajenar el terreno y los activos actuales y futuros existentes.

G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores locales	(1) S/.	462.792.573
Acreedores varios		70.435.878
Nómina por pagar		73.819.961
		<u>S/. 607.048.412</u>

(1) Incluye principalmente S/.244.160.725 que se adeuda a la Compañía Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. por la entrega de cajas, material de empaque, fungicidas, etc. que son utilizadas en el proceso de empaque para exportar la fruta – banano.

FRIOPORT S.A.**H. PASIVO A LARGO PLAZO:****Finisterre Enterprise Ltda. (Accionista)**

Préstamo de US\$2,275,876.74 con una tasa de interés capitalizable a la deuda del 14% anual y no tiene fecha de vencimiento definida. Al 31 de diciembre de 1998 la Compañía ha capitalizado intereses por US\$300,363.85.

S/. 15.407.685.530

Banco Unión

Préstamo No.5002202-5002233 financiamiento de dos cabezales por US\$88,400, con una tasa de interés del 16% y con fecha de vencimiento en el año 2002. El saldo al 31 de diciembre de 1998 es de US\$76,703.09

519.279.919
 15.926.965.449

Menos: Porción corriente

155.237.386
 15.771.728.063

Bonificación por renuncia voluntaria
 Provisión por desahucio
 Compañías relacionadas

301.025.000
 63.459.287
 1.597.223

S/. 16.137.809.573

I. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 5.000 acciones comunes – autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de S/.1.000 cada una.

Aporte para futuro aumento de capital: Corresponden a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital pagado de la Compañía.

Reserva por revalorización del patrimonio: Representa los ajustes efectuados por corrección monetaria a las cuentas patrimoniales, excepto la cuenta de Utilidades retenidas. Al 31 de diciembre de 1998 no se realizó la compensación del saldo de la cuenta "Reexpresión Monetaria".

Déficit: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

FRIOPORT S.A.**J. GASTOS DE EXPLOTACION:**

Al 31 de diciembre de 1998, los gastos de este rubro corresponde a las inversiones realizadas a las plantaciones y los costos incurridos en los cultivos en proceso, como se expresa:

Mano de obra	S/.	2.116.408.477
Beneficios sociales		1.617.749.715
Control, enfermedad, material		747.597.600
Fertilización material		613.311.195
Transporte de bananos		330.674.236
Mantenimiento cultivo material		223.192.299
Control plagas material		119.469.813
Procesamiento material, equipo y transporte		252.788.779
Combustibles, riego, drenaje, infraestructura y otros		853.219.718
	<u>S/.</u>	<u>6.874.411.832</u>

K. SITUACION TRIBUTARIA:

La Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias desde que se inició sus operaciones.

La administración de la Compañía, no ha pagado el anticipo de impuesto a la renta por el período 1998.

L. CONTRATO DE COMPRA - VENTA DE BANANOS:

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 del año 2003, bajo este contrato la compañía mantiene la exclusividad en la entrega de banano a favor de UBESA.

M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Las principales transacciones con partes relacionadas se han realizado bajo las condiciones normales del mercado, durante 1998 se presenta así:

Ecpomarte S.A.

Abono a deuda con accionista	S/.	404.750.006
Servicios prestados		162.000.000
Financiamiento de capital de trabajo		634.402.400

Zeta Cultivos Agroindustriales S.A.

Servicios prestados		69.737.099
Financiamiento de capital de trabajo		800.200.000

FRIOPORT S.A.**N. TIPO DE CAMBIO:**

El tipo de cambio utilizado por la Compañía para convertir los saldos en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 1998, fue de S/.6.770 por cada US\$1,00.

O. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 1998, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

P. COMENTARIO:

Para el año 1999 el impuesto a la renta ha sido sustituido por el impuesto del 1% a la circulación de capitales, según la Ley de Reordenamiento en Materia Económica, en el área tributaria-financiera publicada en el Registro Oficial Suplemento No.78 del 1 de diciembre de 1998.