

**BANANAPUERTO PUERTO
BANANERO S. A.**

Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009
e Informe de los Auditores Independientes

25672



Registado
2010-05-21

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Bananapuerto Puerto Bananero S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

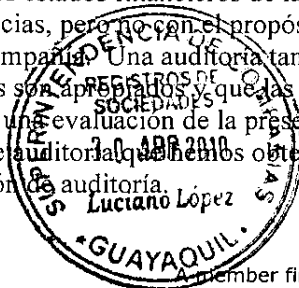
Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



A member firm of
Deloitte Touche Tohmatsu

Opinión

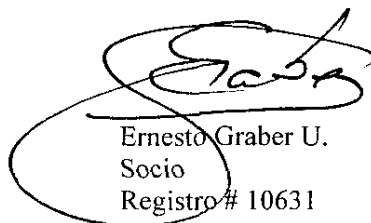
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

La Compañía prepara sus estados financieros en base a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Deloitte & Touche

SC-RNAE 019
Abril 20, 2010


Ernesto Graber U.
Socio
Registro # 10631

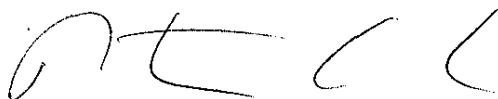


BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

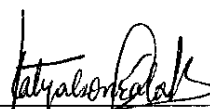
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		247	954
Cuentas por cobrar	3, 10	231	6,414
Gastos anticipados		<u>104</u>	<u>104</u>
Total activos corrientes		<u>478</u>	<u>7,472</u>
PROPIEDADES:	4		
Terrenos		6,500	6,500
Muelles		14,431	9,170
Edificios y estructuras		7,389	7,389
Instalaciones		911	911
Equipos		400	400
Construcciones en curso		<u>2,481</u>	<u>2,481</u>
Total		29,631	26,851
Menos depreciación acumulada		<u>(5,614)</u>	<u>(4,466)</u>
Propiedades, neto		<u>24,017</u>	<u>22,385</u>
TOTAL		<u>24,495</u>	<u>29,857</u>

Ver notas a los estados financieros



Peter Gilmore
Gerente General



CPA. Katya González
Contadora General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****2009**
(en miles de U.S. dólares)**2008****PASIVOS CORRIENTES:**

Porción corriente de la obligación a largo plazo

7, 10, 11

1,442

Cuentas por pagar

10

48

2,522

Impuesto a la renta

5

196264

Total pasivos corrientes

1,6862,786**OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO**

7, 10, 11

22,13027,560**PATRIMONIO:**

Capital social

8

2

2

Aportes para futuras capitalizaciones

8

8

Utilidad retenida (Déficit acumulado)

669(499)

Total

679

(489)

TOTAL24,49529,857

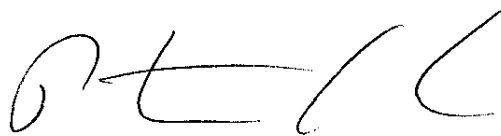
Peter Gilmore
Gerente GeneralCPA Katya González
Contadora General

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

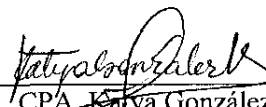
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	10, 11	<u>4,234</u>	<u>4,511</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de operación, depreciación		885	683
Gastos de administración		216	212
Gastos financieros	7, 11	<u>3,208</u>	<u>3,565</u>
Total		<u>4,309</u>	<u>4,460</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		(75)	51
INGRESO EXTRAORDINARIO	9	1,485	
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO		<u>1,485</u>	<u>(6)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,410	45
Impuesto a la renta	5	<u>(196)</u>	<u>(264)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		<u>1,214</u>	<u>(219)</u>

Ver notas a los estados financieros



Peter Gilmore
Gerente General


CPA Katya González
Contadora General

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	Capital Social	Aportes Para futuras Capitalizaciones (en miles de U.S. dólares)	Déficit Acumulado	Total
DICIEMBRE 31, 2007	2	8	(280)	(270)
Pérdida neta	—	—	(219)	(219)
DICIEMBRE 31, 2008	2	8	(499)	(489)
Depreciación de instalaciones, nota 4			(46)	(46)
Utilidad neta	—	—	1,214	1,214
DICIEMBRE 31, 2009	<u>2</u>	<u>8</u>	<u>669</u>	<u>679</u>

Ver notas a los estados financieros



Peter Gilmore
Gerente General



CPA. Katya González
Contadora General

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	4,222	4,249
Pagado a proveedores	(106)	(217)
Intereses pagados	(3,208)	(3,487)
Impuesto a la renta	(264)	(258)
Otros	<u>1,485</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>2,129</u>	<u>287</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	<u>(2,779)</u>	<u>(2,481)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Reembolso de siniestro	440	3,139
Compañías relacionadas	<u>(497)</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(57)</u>	<u>3,139</u>
BANCOS:		
Incremento neto durante el año	(707)	945
Saldos al comienzo del año	<u>954</u>	<u>9</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>247</u>	<u>954</u>

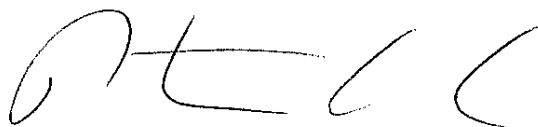
(Continúa...)

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

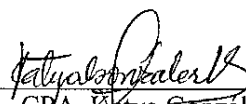
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (continuación. . .)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida), neta	<u>1,214</u>	<u>(219)</u>
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	885	683
Amortización de gastos anticipados	104	104
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y gastos anticipados	53	(438)
Cuentas por pagar	(59)	143
Impuesto a la renta	(68)	14
Total ajustes	<u>915</u>	<u>506</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2,129</u>	<u>287</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Compensación de saldos con compañías relacionadas	5,343	

Ver notas a los estados financieros



Peter Gilmore
Gerente General



CPA. Klatya González
Contadora General

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en junio de 1996 y su actividad principal es el desarrollo de actividades portuarias, tales como instalación y explotación de muelles, manipulación de carga y descarga de buques. Mediante Acuerdo No. 546 del Ministerio de Defensa de junio de 1998, se autorizó a Bananapuerto Puerto Bananero S. A. para utilizar una extensión de 48,753 m² de zona libre de playa y bahía en la construcción de un muelle para naves de tráfico internacional y relleno, la misma que se encuentra ubicada en el sitio denominado Isla Trinitaria (estero Santa Ana).

En octubre 28 del 2007, una embarcación de propiedad de terceros colisionó contra una embarcación de propiedad de la Corporación Dole, y como consecuencia originó la destrucción total del muelle norte de la Compañía y daños a bienes de terceros.

En noviembre 15 del 2007, la Compañía presentó una demanda en contra de los causantes de la colisión, representantes legales de la embarcación. La indemnización por los daños y perjuicios ascendían a US\$15 millones, que incluía costos de limpieza del estero, remoción de escombros, reconstrucción del muelle, pérdidas por inmovilización de capital y lucro cesante; por lo cual la Compañía registró la baja de activo por US\$3.4 millones y como contrapartida registró la cuenta por cobrar por el mismo importe.

La Administración de la Compañía inició los trabajos de reconstrucción del muelle en mayo del 2008, por lo cual durante el año 2008 se han capitalizado activos por US\$2.5 millones aproximadamente. Según acta de fiscalización de obra, en marzo 11 del 2009, se culminaron los trabajos de reconstrucción del muelle que se encontraba en mal estado y reiniciaron sus actividades operacionales para lo cual se realizó la activación del muelle por US\$4.1 millones, nota 4.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros son preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores de Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y la presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bancos – Representan valores depositados en cuentas corrientes en un banco local y del exterior, los cuales no generan intereses.

Valuación de Propiedades - Al costo de adquisición que se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 30 para muelles, edificios y estructuras; y 10 para instalaciones y equipos.

Impuesto a la Renta - Se reconoce en los resultados del año a la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales.

Ingresos – Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio a la Compañía relacionada Dole Fresh Fruit International Ltd., en virtud al contrato de servicios portuarios por el acoderamiento de barcos, nota 10 y 11.

Costos y Gastos – Se reconocen en resultados del año en función de su causación.

3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 10		5,219
Reclamo por siniestro de muelle, nota 4	91	1,003
Anticipo de impuesto a la renta, nota 5	140	128
Otras	—	64
Total	<u>231</u>	<u>6,414</u>

4. PROPIEDADES

Los movimientos durante los años 2009 y 2008 fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	22,385	20,587
Adquisiciones	1,576	2,481
Reactivación de instalaciones	1,203	—
Depreciación	<u>(1,147)</u>	<u>(683)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>24,017</u>	<u>22,385</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, adquisiciones representan los costos por remoción de escombros y reconstrucción del muelle, los cuales han sido financiados directamente por la compañía aseguradora.

Al 31 de diciembre de 2009, reactivaciones de instalaciones representa corrección a la baja realizada en el año 2007 por el siniestro del muelle por 2,811 metros cuadrados según lo establece el estudio técnico realizado por la Compañía. Sin embargo, la compañía de seguros realizó nuevo estudio técnico y determino que 811 metros cuadrados se encontraba en buen estado, el cual está valorado en US\$1.2 millones y depreciación acumulada por US\$216,950, por lo que la Compañía realizó ajuste al costo del bien por US\$987,200 y de la depreciación de las instalaciones en buen estado correspondiente al año 2008 y 2007 por US\$46,275 contra los resultados acumulados.

5. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2002 y están pendientes de revisión las declaraciones de los años 2006 al 2009.

6. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía aún no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2009, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2010. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubieran, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproxima a valores de plena competencia.

7. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamo a compañía relacionada del exterior, vencimiento hasta Agosto del 2022 y no genera interés (12.52% hasta noviembre del 2009), nota 11	23,572	27,560
Vencimientos corrientes	(1,442)	—
Total obligaciones a largo plazo	<u>22,130</u>	<u>27,560</u>

Préstamo otorgado por Cookstown Financial Limited, para la financiación del proyecto de construcción de muelle, edificio, bodegas, talleres y otros, el cual tiene vencimiento en el año 2022 y generó intereses del 12.62% hasta noviembre del 2009. En el 2009, la compañía compensó parte de la obligación a largo plazo con cartera por cobrar a Dole Fresh Fruit International Ltd por US\$3.9 millones y se estableció el nuevo monto del préstamo, nota 11.

Los vencimientos futuros de obligaciones a largo plazo son como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
2011	1,532
2012	1,631
2013	1,739
Hasta 2022	<u>17,228</u>
Total	<u>22,130</u>

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, representa 50,000 acciones ordinarias con valor unitario de US\$0.04

9. INGRESO EXTRAORDINARIO

La Compañía registró ingreso extraordinario originado por el ingreso obtenido de la Compañía de seguro, un detalle del registro del ingreso realizado en el 2009 es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Valor del seguro del muelle	3,917
Costo por la baja realizada en el año 2007	(3,419)
Reactivación de bien neto de depreciación, nota 4	<u>987</u>
Ingreso en excedente por la baja del muelle	<u>1,485</u>

10. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31...
	2009 2008
	(en miles de U. S. dólares)
<u>Cuentas por Cobrar</u>	
<i>Exterior:</i>	
Dole Fresh Fruit International Ltd.	<u>5,219</u>

... Diciembre 31...
2009 2008
(en miles de U. S. dólares)

Cuentas por Pagar

Exterior:

Cookstown Financial Limited	36	1,768
-----------------------------	----	-------

Locales:

Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A.	36	
Naportec S.A.	<u>4</u>	<u> </u>

Total	<u>40</u>	<u>1,768</u>
-------	-----------	--------------

Obligación a Largo Plazo:

Cookstown Financial Limited, nota 7	<u>23,572</u>	<u>27,560</u>
-------------------------------------	---------------	---------------

Los saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas no devengan intereses ni tienen vencimientos establecidos.

... Diciembre 31...
2009 2008
(en miles de U. S. dólares)

Ingresos:

Dole Fresh Fruit International Ltd.	<u>4,234</u>	<u>4,511</u>
-------------------------------------	--------------	--------------

Gastos:

Cookstown Financial Limited, intereses	<u>3,208</u>	<u>3,565</u>
--	--------------	--------------

11. CONTRATOS

Contrato de Préstamo con Compañía Relacionada.- En octubre 13 de 1999, la Compañía suscribió contrato de préstamo con Cookstown Financial Limited por US\$27.6 millones, para la construcción del muelle, edificio, bodegas, talleres y otros en el Trinipuerto de Guayaquil. El plazo de vigencia del préstamo es de veinte años a partir del inicio de la suscripción del contrato y devenga un interés promedio anual del 12.62%. Los pagos de capital se realizan en base a requerimientos de la compañía relacionada.

En diciembre 7 del 2009, mediante adéndum al contrato, las partes acordaron la compensación de US\$3.2 millones a la obligación de largo plazo relacionado con la cartera por cobrar a Dole Fresh Fruit International Ltd., estableciendo que el nuevo monto del préstamo es de US\$23.6 millones con vencimientos mensuales de capital, sin tasa de interés, el cual se pagó hasta noviembre del 2009. Un detalle de los nuevos vencimientos se encuentran descritos en la nota 7.

Durante el año 2009, la Compañía registró intereses con cargo a los resultados del año por US\$3.2 millones relacionados con este préstamo de largo plazo.

Contrato de Servicios Portuarios - En junio de 1999, la Compañía suscribió contrato con Dole Fresh Fruit International Ltd., mediante el cual se concede preferencia y prioridad a los barcos de Dole para acoderar en el puerto propiedad de Bananapuerto, el plazo acordado es de veinte años a partir de la fecha de inicio de las operaciones del puerto, las partes acordaron que por el pago de una tarifa única calculada en base a parámetros técnicos establecidos en el contrato, Dole tendrá el derecho de utilizar el puerto en toda su capacidad, con el número de unidades que sus operaciones internacionales demanden.

Mediante adendum de fecha diciembre 7 del 2009, Bananapuerto Puerto Bananero S.A., Dole Fresh Fruit International Ltd. y Cookstown Financial Limited, acordaron lo siguiente:

- Cambios a los parámetros técnicos utilizados para la determinación de la tarifa única por la preferencia en el uso del puerto y honorarios del puerto
- El honorario por uso del puerto será facturado directamente por Cookstown Financial Limited a Dole Fresh Fruit International Ltd. Y
- Mantener a Bananapuerto Puerto Bananero S.A. como beneficiario del ingreso por la tarifa única portuaria que es cobrada a Dole Fresh Fruit International Ltd.

Dicho adendum entrará en vigencia a partir de enero del 2010

Durante el año 2009, la Compañía facturó con cargo a los resultados del año US\$4.2 millones a Dole Fresh Fruit International Ltd. relacionado con este contrato.

Contrato Civil de Operación y Administración – En junio 4 de 1999, la Compañía suscribió contrato con Compañía Naviera Agmaresa S.A., con el propósito de encargarle la administración y operación del puerto; para el cumplimiento del contrato Bananapuerto entregó las instalaciones, maquinarias, oficinas y bodegas para que a partir de la firma del acta de entrega – recepción de las instalaciones, Agmaresa las utilice en el manejo y operación del puerto.

En septiembre 6 del 2002, Bananapuerto entregó las instalaciones del puerto a Compañía Naviera Agmaresa S.A., mediante la suscripción de acta de entrega – recepción.

En septiembre 9 del 2002, se realizó modificación al “Contrato civil de operación y administración”, mediante el cual Bananapuerto y Agmaresa acordaron ceder los derechos y obligaciones, adquiridos a la firma del contrato, a favor de Naportec S. A.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 20 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.

