

Bananapuerto Puerto Banadero S. A.

*Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2012
e Informe de los Auditores Independientes*

Contenido		Página
Informe de los Auditores Independientes		2
Estado de situación financiera		3
Estado de resultado integral		4
Estado de cambios en el patrimonio		5
Estado de flujos de efectivo		6
Notas a los estados financieros		7 - 16

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bananaapuerto Puerto Bananero S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados 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 están libres de errores materiales.
- 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 de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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 calificada de auditoría.

Bases para calificar la opinión

4. Las siguientes situaciones constituyen limitación al alcance de nuestro trabajo de auditoría y desviación a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF a los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2012:

- 4.1 No hemos recibido respuestas a nuestras solicitudes de confirmación de asesores legales de la Compañía, respecto a la existencia de litigios y/o contingencias al 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe, por lo tanto no nos ha sido factible determinar posibles efectos en los estados financieros, si los hubiere, referente a provisiones u obligaciones que deban ser reconocidas en los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.

- 4.2 La Compañía mantiene un préstamo a largo plazo con una compañía relacionada por US\$19 millones, el cual no ha sido registrado a su costo amortizado, por lo tanto no ha registrado en el resultado integral el interés implícito de la referida obligación. Las normas internacionales de información financiera requieren que los pasivos financieros se midan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, y la diferencia entre el pasivo y el valor del reembolso, se registre en los resultados integrales del año que corresponden.

Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, si los hubiere, que podrían haberse determinado que son necesarios, si no hubiera existido limitación en el alcance de nuestro trabajo mencionado en el párrafo 4.1; y excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo 4.2, de los párrafos de bases para calificar la 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 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Délaite & Touche
Guayaquil, Agosto 7, 2013
SC-RNAE 019

Ernesto Graber U.
Socio
Registro No. 10631

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study.

2. The second part of the report is a detailed description of the methods used in the study.

3. The third part of the report is a discussion of the results of the study.

4. The fourth part of the report is a conclusion and a list of references.

5. The fifth part of the report is a list of appendices.

6. The sixth part of the report is a list of figures and tables.

7. The seventh part of the report is a list of footnotes.

8. The eighth part of the report is a list of abbreviations.

9. The ninth part of the report is a list of symbols.

10. The tenth part of the report is a list of definitions.

11. The eleventh part of the report is a list of acknowledgments.

12. The twelfth part of the report is a list of references.

13. The thirteenth part of the report is a list of appendices.

14. The fourteenth part of the report is a list of figures and tables.

15. The fifteenth part of the report is a list of footnotes.

PASIVOS Y PATRIMONIO

Notas

2012

2011

(en miles de U.S. dólares)

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamo	4, 8, 9	1,760	1,652
Cuentas por pagar		23	7
Pasivo por impuesto corriente	5	204	209
Total pasivos corrientes		<u>1,987</u>	<u>1,868</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamo	4, 8, 9	17,242	19,002
Impuesto diferido	5	80	167
Total pasivos no corrientes		<u>17,322</u>	<u>19,169</u>

TOTAL PASIVOS

		19,309	21,037
--	--	--------	--------

PATRIMONIO:

Capital social		2	2
Aporte para futuras capitalizaciones		8	8
Resultados acumulados		<u>1,537</u>	<u>850</u>
Total patrimonio		<u>1,547</u>	<u>860</u>

TOTAL

20,856

21,897

CPA. Fabricio Ruiz
Contador General

[Signature]

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	Notas	2012	2011
(en miles de U.S. dólares)			
INGRESOS	8, 9	2,113	1,805
COSTOS Y GASTOS:			
Depreciación	3	(891)	(889)
Impuestos		(145)	(68)
Honorarios		(21)	(11)
Otros gastos		(106)	(111)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		950	726
Menos gasto por impuesto a la renta:	5	(350)	(196)
Corriente		87	9
Diferido		(263)	(187)
Total		687	539
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		687	539

Ver notas a los estados financieros

Peter Gilmore
Gerente General

CPA. Fabricio Ruiz
Contrador General

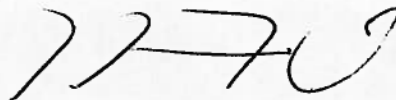
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

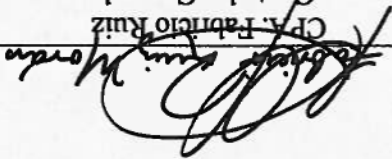
	Capital Social	Aportes para futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados (en miles de U. S. dólares)	Total
Enero 1, 2011	2	8	311	321
Utilidad neta	-	-	539	539
Diciembre 31, 2011	2	8	850	860
Utilidad neta	-	-	687	687
Diciembre 31, 2012	2	8	1,537	1,547

Ver notas a los estados financieros

Peter Gilmore
Gerente General



CPA. Fabricio Ruiz
Contador General



BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

2012
2011
(en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de compañía relacionada 2,113 1,805
Pagado a proveedores y otros (180) (229)
Impuesto a la renta (225) (139)

Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación 1,708 1,437

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE
FINANCIAMIENTO:**

Préstamo compañía relacionada

(1,652) (1,476)

BANCOS:

Incremento (disminución) neta durante el año
Saldo al inicio del año

56 29
(39) 68

SALDOS AL FINAL DEL AÑO

85 29

Ver notas a los estados financieros

Peter Gilmore
Gerente General

CPA. Fabricio Ruiz
Contador General

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. En junio de 1998, mediante Acuerdo No. 546 del Ministerio de Defensa, 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).

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.
- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.
- 2.3 Bancos** - Representa efectivo disponible en cuentas corrientes en un banco local y del exterior.
- 2.4 Otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.
- Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.
- 2.5 Propiedades y equipos**
- 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.
- El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.
- 2.5.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Las diferencias temporarias deducibles que la Compañía dispone de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuestos diferidos se reconoce bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus **2.6.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre esas diferencias temporarias deducibles.

2.6.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el organismo de control tributario al final de cada período.

2.6 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Item	Vida útil (en años)
Muelles	22
Edificios y estructuras	22
Instalaciones	22
Equipos	20

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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 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 llegar a diferir de sus efectos finales.

2.11 Estimaciones contables

2.10.3 Bajas de un pasivo financiero - La Administración de la Compañía considera dar de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.10.2 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Se presentan como pasivos no corrientes, excepto por vencimientos inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como pasivos corrientes.

2.10.1 Préstamos - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en préstamos y cuentas por pagar.

2.10 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.9 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.8 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.7 Reconocimiento de ingresos - Se reconocen en base a los servicios portuarios prestados mensualmente a una compañía relacionada del exterior.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes

2.12 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

NIF	Título	Efectiva a partir
Enmiendas a la NIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012

La Compañía considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no han tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIF	Título	Efectiva a partir
Enmiendas a la NIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIF (NIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	2012	2011
Costo o valuación	23,440	23,440
Depreciación acumulada	(2,669)	(1,778)
Total	20,771	21,662

... Diciembre 31...
2012
2011
(en miles de U.S. dólares)

5. IMPUESTOS

5.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Años	2013 (vencimiento corriente)	No corriente:	2014	2015	2016	2017 al 2022	Total
(en miles de U. S. dólares)	1,760	1,375	1,504	1,645	12,718	19,002	

Al 31 de diciembre del 2012, el préstamo presenta los siguientes vencimientos:
 vencimientos mensuales hasta el año 2022 el cual no genera intereses, nota 9.
 Financiamiento del proyecto de construcción de muelle, edificio, bodegas, talleres y otros, con
 Al 31 de diciembre del 2012, representa préstamo otorgado por Cookstown Financial Limited, para el

4. PRÉSTAMO

<i>Clasificación:</i>	2012	2011	Total
Terrenos	5,200	5,200	5,200
Muelles	7,394	7,777	8,055
Edificios y estructuras	7,576	466	164
Instalaciones	444	157	20,771
Equipos	157	164	21,662
Total	20,771	21,662	

(en miles de U.S. dólares)

... Diciembre 31...
 2012
 2011

Activo por impuesto corriente:
 Anticipo del impuesto a la renta

Pasivo por impuesto corriente:
 Impuesto a la renta por pagar

204
 209
 103
 ... Diciembre 31...
 2012
 2011
 (en miles de U.S. dólares)

5.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

2012	2011	(en miles de U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	950	726
Gastos no deducibles	367	286
Utilidad gravable	1,317	1,012
Impuesto a la renta causado al 23% (2011 - 24%)	303	243
Anticipo calculado (1)	99	103
Impuesto a la renta corriente	303	196
Ajuste impuesto a la renta año 2011	47	
Impuesto a la renta diferido	(87)	(9)
Impuesto a la renta cargado a resultado	263	187

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008; sobre el año 2009 se inició el proceso de determinación y las declaraciones del 2010 al 2012 están pendientes de revisión, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

5.3

Actos administrativos - En marzo 11 del 2013, mediante acta de determinación No.

0920130100046, el Servicio de Rentas Internas - SRI notificó glosas fiscales relacionadas con gastos no deducibles por intereses pagados a compañía relacionada del exterior y determinó impuesto a la renta por pagar correspondiente al año 2008 por US\$647,292. La Compañía realizó un desembolso de US\$64,729 correspondiente a la coactiva del 10% del valor total del impuesto a pagar, con el objetivo de presentar la impugnación ante el tribunal fiscal.

En febrero 20 del 2013, el SRI emitió orden de determinación No. RLS-ASODETC13-00004, en la cual dispone el inicio del proceso de determinación de las obligaciones tributarias correspondientes al Impuesto a la Renta del año 2009.

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha recibido acta borrador respecto al proceso de determinación de referencia.

5.4

Impuesto diferido reconocido en resultados - Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía reconoció un ingreso por impuesto diferido por US\$87,000, relacionado con las diferencias temporarias de depreciación de propiedades y equipos.

5.5 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios el incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraisos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establece el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios; sin embargo, la Compañía decidió continuar tomando como gasto no deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores, consecuentemente, la Compañía mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

6. PRECIO DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

7. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2012, representa 50,000 acciones ordinarias, de valor nominal unitario de US\$0.04.

Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

... Diciembre 31...		(en miles de U.S. dólares)	
2012	2011		
Resultados acumulados - distribuidos	2,279	1,592	
Resultados acumulados provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF	(742)	(742)	
Total	1,537	850	

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

... Diciembre 31...		(en miles de U.S. dólares)	
2012	2011		
Cuentas por pagar	Logística Bananera S. A. LOGBAN	6	
Préstamo	Cookstown Financial Limited, nota 4	19,002	20,654
Servicios de exportación:	Dole Fresh Fruit International Ltd., nota 9	2,113	1,805

9. CONTRATOS

9.1 Contrato Civil de Operación y Administración - En junio 4 de 1999, la Compañía suscribió un contrato para la administración y operación del puerto con la Compañía Naviera Agmar S.A. En septiembre 6 del 2002, Bananapuerto entregó las instalaciones del puerto a la referida compañía, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega - recepción.

En septiembre 9 del 2002, mediante adendum al contrato, Compañía Naviera Agmar S.A. y Bananapuerto Puerto Bananero S.A. acordaron ceder los derechos y obligaciones a favor de Naportec S. A.

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes (Agosto 7 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

9.3 Contrato de Préstamo - 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 sector del puerto de Guayaquil denominado Trinipluerto. 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 noviembre del 2009, mediante acuerdo entre Cookstown Financial Limited y Bananapuerto Puerto Bananero S.A., se estableció que el préstamo de referencia no generará intereses.

En diciembre del 2009, mediante adendum al contrato, las partes acordaron la compensación de US\$3.2 millones del saldo del préstamo a largo plazo con la cuenta por cobrar a Dole Fresh Fruit International Ltd. Producto de esta compensación se estableció que el nuevo valor del préstamo ascendería a US\$23.6 millones con vencimientos mensuales de capital y sin tasa de interés.

9.2 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 de propiedad de Bananapuerto Puerto Bananero S.A., la vigencia del contrato es de veinte (20) años a partir de la fecha de inicio de las operaciones en el puerto. Para efectos de este contrato se estableció una tarifa única de servicios que se calcula en base a parámetros técnicos.

En diciembre 7 del 2009, mediante adendum al contrato, Bananapuerto Puerto Bananero S.A., Dole Fresh Fruit International Ltd. y Cookstown Financial Limited, acordaron lo siguiente:

- Realizar cambios a los parámetros técnicos utilizados para la determinación de la tarifa única por el uso del puerto y honorarios respectivos;
- El honorario por uso del puerto será facturado directamente por Cookstown Financial Limited a Dole Fresh Fruit International Ltd.;
- Mantener a Bananapuerto Puerto Bananero S.A. como beneficiario del ingreso por servicios portuarios.

El adendum se encuentra vigente desde enero del 2010.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía facturó US\$2.1 millones a Dole Fresh Fruit International Ltd por concepto de este contrato.

11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en agosto 7 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.