

Bananapuerto Puerto Bananero S.A.

*Estados Financieros por el
Año terminado el 31 de diciembre del 2016
e Informe de los Auditores Independientes*

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 20

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración y de los accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

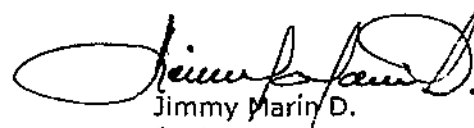
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


Guayaquil, Abril 28/ 2017
SC-RNAE 019

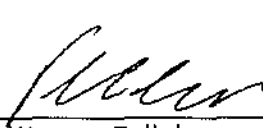

Jimmy Marin D.
Socio
Registro #30.628

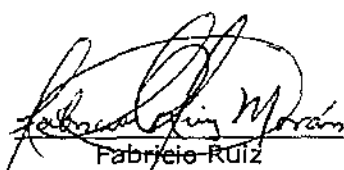
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>31/12/15</u>
ACTIVO CORRIENTE:			
Banco		<u>182</u>	<u>173</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	3	<u>17,516</u>	<u>18,101</u>
TOTAL		<u>17,698</u>	<u>18,274</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo	4	1,449	1,252
Cuentas por pagar			3
Impuesto corriente	5	<u>235</u>	<u>191</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,684</u>	<u>1,446</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamo	4	10,071	11,520
Impuestos diferidos	5	<u>951</u>	<u>1,096</u>
Total pasivos no corrientes		<u>11,022</u>	<u>12,616</u>
TOTAL PASIVOS		<u>12,706</u>	<u>14,062</u>
PATRIMONIO:	7		
Capital social		2	2
Reserva legal		1	1
Aporte para futuro aumento de capital		326	8
Resultados acumulados		<u>4,663</u>	<u>4,201</u>
Total patrimonio		<u>4,992</u>	<u>4,212</u>
TOTAL		<u>17,698</u>	<u>18,274</u>

Ver notas a los estados financieros


Werner Pellehn
Presidente


Fabrice Ruiz
Contador General

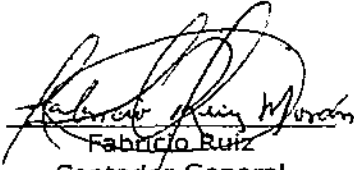
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
INGRESOS	8	2,168	1,963
GASTOS:			
Depreciación	3	(890)	(890)
Intereses	4	(394)	(431)
Impuestos		(203)	(145)
Honorarios		(46)	(14)
Otros gastos, netos		<u>(8)</u>	<u>(57)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>627</u>	<u>426</u>
Menos gasto por impuesto a la renta	5		
Corriente		310	273
Diferido		<u>(145)</u>	<u>(154)</u>
Total		<u>165</u>	<u>119</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>462</u>	<u>307</u>

Ver notas a los estados financieros


Werner Pellehn
Presidente


Fabricio Ruiz
Contador General

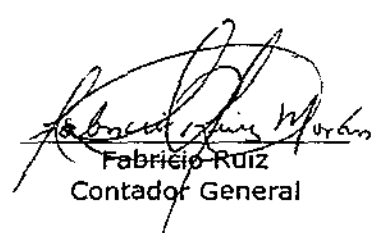
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aporte futuro aumento de capital</u> (en miles de U. S. dólares)	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2015	2	1	8	3,894	3,905
Utilidad neta	—	—	—	<u>307</u>	<u>307</u>
Diciembre 31, 2015	2	1	8	4,201	4,212
Aporte, nota 7			318		318
Utilidad neta	—	—	—	<u>462</u>	<u>462</u>
Diciembre 31, 2016	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>326</u>	<u>4,663</u>	<u>4,992</u>

Ver notas a los estados financieros


Werner Pellehn
Presidente


Fabricio Ruiz
Contador General

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañía relacionada	2,167	1,962
Pagado a proveedores y otros	(260)	(212)
Impuesto a la renta	(266)	(243)
Otros ingresos, neto	<u> </u>	<u>141</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>1,641</u>	<u>1,648</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de terreno	<u>(305)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo - compañía relacionada	(1,645)	(1,504)
Aporte para futuro aumento de capital	<u>318</u>	<u> </u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,327)</u>	<u>(1,504)</u>
BANCO:		
Incremento neto durante el año	9	144
SalDOS al inicio del año	<u>173</u>	<u>29</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>182</u>	<u>173</u>

Ver notas a los estados financieros


Werner Pellehn
Presidente


Fabrice Ruiz
Contador General

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

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. 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 para la construcción de un muelle para naves de tráfico internacional y relleno en el sector del puerto de Guayaquil denominado Trinipuerto, dando inicio a sus operaciones en julio del 2002. Durante el año 2016, la Compañía adquirió 21,911 m² de zona libre para ampliar la capacidad de operación; y con lo cual, actualmente posee una extensión de 70,664 m², las cuales fueron adquiridas en su totalidad al Municipio de Guayaquil. Su domicilio principal es Av. Las Monjas #10 y Av. Carlos Julio Arosemena, Edificio Berlín Frente al C.C. Aventura Plaza.

En junio de 1999, la Compañía suscribió un contrato para la administración y operación del puerto con la Compañía Naviera Agmaresa S.A. y en septiembre del 2002, mediante adendum al contrato, Compañía Naviera Agmaresa S.A. y Bananapuerto Puerto Bananero S.A., compañías relacionadas, acordaron ceder los derechos y obligaciones a favor de Naportec S. A., para que ésta se encargue de la administración del puerto.

El principal accionista de la Compañía es Cookstown Financial Limited, entidad domiciliada en Islas Bermudas, propietaria del 99.99% del paquete accionario. La controladora final de la Compañía es Dole Food Company Inc., entidad constituida en Estados Unidos. Adicionalmente, en el Ecuador la Compañía forma parte del Grupo Dole Ecuador.

La información que se incluye en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB.
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubieren.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 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.

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

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muelles, edificios, estructuras e instalaciones	12 y 22
Equipos	20

2.4.4 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.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.4.5 Deterioro del valor de propiedades - Al final de cada período, la Administración de la Compañía evalúa los valores en libros de sus propiedades y equipos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2016 no se determinó deterioro de los activos tangibles.

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

2.5.1 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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

- 2.5.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconoce como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en 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.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 2.6.1 Préstamo y cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos financieros o determinables que no cotizan en un mercado activo. Préstamo y partidas por pagar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.
- 2.6.2 Baja de un pasivo financiero** - la Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.
- 2.6.3 El método de la tasa de interés efectiva** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o

descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) estimados a lo largo de la vida esperada del activo o pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

- 2.7 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por servicios portuarios son reconocidos en función a la prestación del servicio de forma mensual, cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- 2.8 Gastos** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.
- 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.

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.

- 2.10 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual** - Durante el año 2016, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

- 2.11 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

- 2.12 Estimaciones y juicios contables críticos** - 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.

3. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	23,745	23,440
Depreciación acumulada	(6,229)	(5,339)
Total	<u>17,516</u>	<u>18,101</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	5,505	5,200
Muelles	5,874	6,254
Edificios y estructuras	5,663	6,141
Instalaciones	354	376
Equipos	<u>120</u>	<u>130</u>
Total	<u>17,516</u>	<u>18,101</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Muelles</u>	<u>Edificios y estructuras</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Total</u>
	(en miles de U.S. dólares)					
<u>Costo:</u>						
Enero 1 y Diciembre 31, 2015	5,200	8,534	9,011	512	183	23,440
Adquisiciones	<u>305</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>305</u>
Diciembre 31, 2016	<u>5,505</u>	<u>8,534</u>	<u>9,011</u>	<u>512</u>	<u>183</u>	<u>23,745</u>
	<u>Muelles</u>	<u>Edificios y estructuras</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Total</u>	
	(en miles de U.S. dólares)					
<u>Depreciación acumulada</u>						
Enero 1, 2015	(1,900)	(2,392)	(114)	(43)	(4,449)	
Depreciación	<u>(380)</u>	<u>(478)</u>	<u>(22)</u>	<u>(10)</u>	<u>(890)</u>	
Diciembre 31, 2015	(2,280)	(2,870)	(136)	(53)	(5,339)	
Depreciación	<u>(380)</u>	<u>(478)</u>	<u>(22)</u>	<u>(10)</u>	<u>(890)</u>	
Diciembre 31, 2016	<u>(2,660)</u>	<u>(3,348)</u>	<u>(158)</u>	<u>(63)</u>	<u>(6,229)</u>	

Durante el año 2016, la Compañía adquirió terreno por US\$305,004 al Municipio de Guayaquil. El terreno de 21,911 m2 fue adquirido con el fin de ampliar el espacio de operación en el puerto.

4. PRÉSTAMO

Al 31 de diciembre del 2016, representa préstamo otorgado por Cookstown Financial Limited, principalmente para la construcción de muelle, edificio, bodegas, talleres y otros, con vencimientos mensuales hasta el año 2022; el cual no genera intereses, nota 9. El valor nominal de este préstamo asciende a US\$12.7 millones.

Durante el año 2016, la Compañía canceló US\$1.6 millones y reconoció gastos financieros relacionados con el interés implícito de esta obligación por US\$394,094.

Un detalle de los movimientos es como sigue:

<u>Años</u>	
Corriente:	1,449
No corriente:	
2018	1,668
2019	1,910
2020 al 2022	<u>6,493</u>
Total	<u>11,520</u>

5. IMPUESTOS

5.1 Conciliación tributaria – del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/16	31/12/15
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	627	426
Gastos no deducibles	<u>613</u>	<u>666</u>
Utilidad gravable	<u>1,240</u>	<u>1,092</u>
Impuesto a la renta causado al 25% (1)	<u>310</u>	<u>273</u>
Anticipo mínimo calculado (2)	<u>75</u>	<u>82</u>
Impuesto a la renta cargado a resultado	<u>310</u>	<u>273</u>

Al 31 de diciembre del 2016, gastos no deducibles incluye principalmente intereses implícitos por US\$394,094 y depreciación de propiedades y equipos por US\$185,525 correspondiente a activos revaluados.

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Consecuentemente, la Compañía aplicó la tarifa del 25% para la determinación del impuesto a la renta, debido a que Cookstown Financial Limited, ubicada en un paraíso fiscal, posee el 99.99% del paquete accionario de la Compañía.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y pagado durante el año, 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, incluidos en los estados financieros del año anterior. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$75,601; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$309,802. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$309,802, como gasto por impuesto a la renta corriente.

Las declaraciones de impuestos están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2014 al 2016, sobre las cuales podrían existir diferencias

de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

5.2 Saldos y movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	191	161
Provisión	310	273
Pagos	(266)	(243)
Saldos al final del año	<u>235</u>	<u>191</u>

Durante el año 2016, la Compañía canceló el impuesto a la renta del año 2015 por US\$191,153 y anticipo del impuesto a la renta del año 2016 por US\$75,601.

5.3 Saldos de impuestos diferidos

	Saldos al comienzo del año (Restablecidos)	Reconocido en los resultados	Saldos al final del año
Año 2016			
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>			
Revalúo de edificio	698	(46)	652
Préstamo medido al costo amortizado	<u>398</u>	<u>(99)</u>	<u>299</u>
<i>Subtotal</i>	<u>1,096</u>	<u>(145)</u>	<u>951</u>
Año 2015			
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>			
Revalúo de edificio	744	(46)	698
Préstamo medido al costo amortizado	<u>506</u>	<u>(108)</u>	<u>398</u>
<i>Subtotal</i>	<u>1,250</u>	<u>(154)</u>	<u>1,096</u>

5.4 Precios de Transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos del Grupo Dole.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

6.1.1 Riesgo en la tasa de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no posee pasivos financieros que generen intereses.

6.1.2 Riesgo crediticio - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía tiene transacciones de crédito únicamente con partes relacionadas, por lo cual la Administración considera que el riesgo crediticio está mitigado por tal circunstancia.

6.1.3 Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez mediante facilidades financieras de flujo de efectivo otorgadas por Compañías relacionadas, y monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

6.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

6.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Banco	182	173
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Préstamo, nota 4	11,520	12,772
Cuentas por pagar	<u> </u>	<u>3</u>
Total	<u>11,520</u>	<u>12,775</u>

7. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2016, el capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 50,000 acciones ordinarias con valor nominal unitario de US\$0.04.

Aporte para futuro aumento de capital- Mediante acta celebrada el 31 de octubre del 2016 se aprobó la entrega de aportes en efectivo para futuro aumento de capital por US\$318,000. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los referidos aportes se encuentran en proceso de capitalización.

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	4,663	4,943
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u> </u>	<u>(742)</u>
Total	<u>4,663</u>	<u>4,201</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen 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.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 18 de julio del 2016, se aprobó la compensación del saldo de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF con utilidades retenidas.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Préstamo:</u>		
Cookstown Financial Limited, nota 4	<u>11,520</u>	<u>12,772</u>
<u>Ingresos - Servicios de exportación:</u>		
Dole Fresh Fruit International Ltd., nota 9	<u>2,168</u>	<u>1,963</u>

9. CONTRATOS

- 9.1 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 del Grupo 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 julio del 2002, mes en el cual inició las operaciones en el puerto.

Durante el año 2016, la Compañía facturó US\$2.1 millones a Dole Fresh Fruit International Ltd por concepto de este contrato.

- 9.2 Contrato de préstamo** - En octubre 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 Trinipuerto.

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. y se estableció que el nuevo valor del préstamo ascendería a US\$23.6 millones con vencimientos mensuales de capital y sin generar intereses.

El plazo de vigencia del préstamo es de veinte años a partir del inicio de la suscripción del contrato y devenga un interés implícito promedio anual del 12.62%.

Durante el año 2016, la Compañía canceló a Cookstown Financial Limited US\$1.6 millones por la porción corriente de dicho préstamo.

- 9.3 Contrato civil de operación y administración** - En septiembre 6 del 2002, Bananapuerto Puerto Bananero S. A. entregó las instalaciones del puerto a Compañía Naviera Agmaresa S. A., mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega – recepción.

En septiembre 9 del 2002, mediante adendum al contrato, Compañía Naviera Agmaresa S.A. y Bananapuerto Puerto Bananero S.A. acordaron ceder los derechos y obligaciones adquiridos en el presente contrato a favor de Naportec S. A, para que ésta se encargue de la administración del puerto.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 28 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 26 del 2017 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.
