

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Accionista de  
Bananapuerto Puerto Bananero S.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de caja por los seis meses y catorce días terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo 3, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2002, no nos fue proporcionada documentación sustentatoria del valor y la propiedad de un terreno registrado en propiedades por US\$6.5 millones. Debido a la naturaleza de los registros contables, no nos fue posible probar la razonabilidad del referido valor a esa fecha por medio de otros procedimientos de auditoría.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, que pudieron haberse determinado si hubiéramos obtenido la documentación soporte por la adquisición del terreno y si hubiéramos obtenido la evidencia que nos permita satisfacernos de la adquisición de propiedades, mencionada en el párrafo 3, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. al 31 de diciembre del 2002, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por los seis meses y catorce días terminados en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

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

*Deloitte & Touche*

SC-RNAE 019  
Abril 9, 2003

*Jaime Castro H.*

Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503

# BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

## BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

---

| ACTIVOS  | NOTAS | U. S. dólares            |
|--|-------|--------------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                     |       |                          |
| Caja y bancos                                  |       | 6,237                    |
| Cuentas por cobrar                             | 4, 9  | <u>2,321,208</u>         |
| Total activos corrientes                       |       | <u>2,327,445</u>         |
| <b>PROPIEDADES:</b>                            |       |                          |
|  | 5     |                          |
| Terrenos                                       |       | 6,500,000                |
| Muelles  |       | 13,337,321               |
| Edificios y estructuras                        |       | 7,324,251                |
| Instalaciones                                  |       | 910,476                  |
| Equipos  |       | 400,000                  |
| Construcciones en proceso                      |       | <u>65,046</u>            |
| Total  |       | <u>28,537,094</u>        |
| Menos depreciación acumulada                   |       | <u>(441,413)</u>         |
| Propiedades, neto                              |       | <u>28,095,681</u>        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                           |       | <u><b>30,423,126</b></u> |
| <b>PASIVOS Y DEFICIENCIA PATRIMONIAL</b>       |       |                          |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                     |       |                          |
| Cuentas por pagar                              | 6, 9  | <u>3,064,737</u>         |
| <b>OBLIGACION A LARGO PLAZO</b>                | 7,9   | <u><b>27,560,072</b></u> |
| <b>DEFICIENCIA PATRIMONIAL:</b>                |       |                          |
| Capital social                                 | 8     | 2,000                    |
| Aportes para futuras capitalizaciones          |       | 7,950                    |
| Déficit acumulado                              |       | <u>(211,633)</u>         |
| Total deficiencia patrimonial                  |       | <u>(201,683)</u>         |
| <b>TOTAL PASIVOS Y DEFICIENCIA PATRIMONIAL</b> |       | <u><b>30,423,126</b></u> |

Ver notas a los estados financieros

## BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

### ESTADO DE RESULTADOS POR LOS SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

---

|                          | NOTAS | U. S. dólares    |
|--------------------------|-------|------------------|
| INGRESOS POR SERVICIOS   | 9, 11 | <u>2,308,170</u> |
| COSTO Y GASTOS:          |       |                  |
| Costo de operación       |       | 441,413          |
| Gastos de administración |       | 286,685          |
| Gastos financieros       | 9     | <u>1,769,925</u> |
| Total                    |       | <u>2,498,023</u> |
| PERDIDA OPERACIONAL      |       | (189,853)        |
| OTROS EGRESOS, NETO      |       | <u>(21,579)</u>  |
| PERDIDA                  |       | <u>(211,432)</u> |

Ver notas a los estados financieros

## BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA POR LOS SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

---

|                    | Capital<br>social | Aportes<br>para futuras<br>capitalizaciones<br>(U. S. dólares) | Déficit<br>acumulado |
|--------------------|-------------------|--|----------------------|
| ENERO 1, 2002      | 2,000             | 7,950  | (201)                |
| Pérdida            | _____             | _____  | <u>(211,432)</u>     |
| DICIEMBRE 31, 2002 | <u>2,000</u>      | <u>7,950</u>   | <u>(211,633)</u>     |

Ver notas a los estados financieros

# BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE CAJA POR LOS SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

---

|   | U. S. dólares       |
|---|---------------------|
| FLUJOS DE CAJA UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:                                       |                     |
| Pagado a proveedores  | <u>(58,719)</u>     |
| FLUJOS DE CAJA UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:                                       |                     |
| Adquisición de propiedades  | <u>(341,547)</u>    |
| FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:                                |                     |
| Compañías relacionadas  | <u>396,842</u>      |
| DISMINUCION DEL EFECTIVO DURANTE EL AÑO   | (3,424)             |
| EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO   | <u>9,661</u>        |
| EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO   | <u><u>6,237</u></u> |
| CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO UTILIZADO<br>EN ACTIVIDADES DE OPERACION:        |                     |
| Pérdida   | <u>(211,432)</u>    |
| Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo<br>utilizado en actividades de operación: |                     |
| Depreciación  | 441,413             |
| Amortización de otros activos   | 259,069             |
| Cambios en activos y pasivos:   |                     |
| Cuentas por cobrar  | (2,311,804)         |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados   | <u>1,764,035</u>    |
| Total ajustes   | <u>152,713</u>      |
| EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION  | <u>(58,719)</u>     |

Ver notas a los estados financieros

# **BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

---

### **1. ENTORNO ECONOMICO**

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 y bodegaje.

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).

Hasta mayo del 2002, la Compañía se encontraba en etapa preoperativa ejecutando actividades relacionadas con las obras de construcción de muelle para buques de contenedores, edificios, bodegas, talleres y otros. En junio del 2002 las obras contratadas por la Compañía fueron terminadas en su totalidad; y en septiembre 6 del 2002 se suscribió acta de entrega-recepción definitiva de las instalaciones de Bananapuerto.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor, nota 3, en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2002.

### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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 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.

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

**Valuación de Propiedades** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 32 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 y Costos** - Son reconocidos en los resultados del año de acuerdo con el método del devengado.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

| <b>Año terminado<br/>diciembre 31</b> | <b>Variación<br/>porcentual</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1999                                  | 61                              |
| 2000                                  | 91                              |
| 2001                                  | 22                              |
| 2002                                  | 9                               |

### 4. CUENTAS POR COBRAR

|                                | <b>U. S. dólares</b> |
|--------------------------------|----------------------|
| Compañías relacionadas, nota 9 | 2,317,574            |
| Otras                          | <u>3,634</u>         |
| Total                          | <u>2,321,208</u>     |

### 5. PROPIEDADES

El movimiento de las propiedades durante el año, fue como sigue:

|                                | <b>U. S. dólares</b> |
|--------------------------------|----------------------|
| Saldo neto al comienzo del año | 28,195,547           |
| Adquisiciones                  | 341,547              |
| Depreciación                   | <u>(441,413)</u>     |
| Saldo neto al fin de año       | <u>28,095,681</u>    |

## 6. CUENTAS POR PAGAR

|                                | U. S. dólares    |
|--------------------------------|------------------|
| Compañías relacionadas, nota 9 | 3,061,831        |
| Otras                          | <u>2,906</u>     |
| Total                          | <u>3,064,737</u> |

## 7. OBLIGACION A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a préstamo otorgado por Cookstown Financial Limited para la financiación del proyecto de construcción de muelle, edificio, bodegas, talleres y otros; con vencimiento a 20 años plazo al 10.5% de interés anual. Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo por año son como sigue:

## 8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2002 representa 50,000 acciones ordinarias con valor unitario de US\$0.04

## 9. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

|  | U. S. dólares     |
|--|-------------------|
| <b>CUENTAS POR COBRAR</b>                  |                   |
| Exterior:                                  |                   |
| Dole Fresh Fruit International Ltd.        | 2,308,170         |
| Locales:                                   |                   |
| Transportes por Mar S.A. PORMAR            | <u>9,404</u>      |
| Total                                      | <u>2,317,574</u>  |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>                   |                   |
| Exterior:                                  |                   |
| Cookstown Financial Limited                | 1,559,555         |
| Locales:                                   |                   |
| Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA | 1,454,074         |
| Compañía Naviera Agmaresa S.A.             | <u>48,202</u>     |
| Total                                      | <u>3,061,831</u>  |
| <b>OBLIGACION A LARGO PLAZO</b>            |                   |
| Cookstown Financial Limited                | <u>27,560,072</u> |

Los saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas no devengan intereses ni tienen vencimientos establecidos, excepto por la obligación a largo plazo con Cookstown Financial Limited, la cual devenga interés del 10.5% anual, con vencimientos a 20 años plazo.

U. S. dólares

INGRESOS:

Dole Fresh Fruit International Ltd.

2.308.170

GASTOS:

Cookstown Financial Limited

1.769.925

**10. GARANTIAS**

Al 31 de diciembre del 2002, la compañía relacionada Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA, ha entregado en nombre de Bananapuerto, garantías a la Corporación Aduanera Ecuatoriana por US\$712,500 para garantizar el pago de tributos aduaneros de mercaderías en el almacén temporal propiedad de la Compañía.

**11. CONTRATOS**

*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 anual Dole tendrá el derecho de utilizar el puerto en toda su capacidad, con el número de unidades que sus operaciones internacionales demanden.

Durante el año 2002, la Compañía facturó a Dole Fresh Fruit International Ltd. US\$2.3 millones, relacionados 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 entregará 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.

\* \* \* \* \*