

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista de  
Bananapuerto Puerto Bananero S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de caja por el año terminado el 31 de diciembre del 2003 y por el período de los seis meses y catorce días terminados el 31 de diciembre del 2002. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo 3, nuestras auditorías fueron efectuadas 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. Las siguientes situaciones constituyen limitaciones en el alcance a nuestro trabajo en la realización de las auditorías de los estados financieros adjuntos:
  - 3.1 Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, no nos fue proporcionada documentación sustentatoria del valor registrado en propiedades por US\$6.5 millones que corresponde a adquisición de terreno. 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.
  - 3.2 Al 31 de diciembre del 2003, la confirmación recibida de Cookstown Financial Limited, relacionada con la obligación a largo plazo mantenida por la Compañía, no nos permite conocer el plazo establecido y, en consecuencia determinar la porción corriente de la deuda, si hubiere.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2003 y 2002, de la falta de documentación sustentatoria de terrenos, indicado en el párrafo 3.1 y debido a los efectos sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2003 de la falta de revelación de la obligación a largo plazo, mencionada en el párrafo 3.2; los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Bananapuerto Puerto

Banadero S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el resultado de sus operaciones y su flujo de caja por el año terminado el 31 de diciembre del 2003 y por el período de seis meses y catorce días terminados el 31 de diciembre del 2002, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*Deloitte & Touche.*

SC-RNAE 019  
Febrero 25, 2004



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503

# BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

## BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

---

ACTIVOS	NOTAS	2003 (U.S. dólares)	2002
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		4,249	6,237
Cuentas por cobrar	4, 9	5,357,335	2,321,208
Gastos anticipados		<u>103,680</u>	
Total activos corrientes		<u>5,465,264</u>	<u>2,327,445</u>
<b>PROPIEDADES:</b>			
	5		
Terrenos		6,500,000	6,500,000
Muelles		13,337,321	13,337,321
Edificios y estructuras		7,389,297	7,324,251
Instalaciones		910,476	910,476
Equipos		400,000	400,000
Construcciones en proceso			<u>65,046</u>
Total		<u>28,537,094</u>	<u>28,537,094</u>
Menos depreciación acumulada		<u>(1,264,515)</u>	<u>(441,413)</u>
Propiedades, neto		<u>27,272,579</u>	<u>28,095,681</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>32,737,843</b></u>	<u><b>30,423,126</b></u>
<b>PASIVOS Y DEFICIENCIA PATRIMONIAL</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	6, 9	<u>5,301,852</u>	<u>3,064,737</u>
<b>OBLIGACION A LARGO PLAZO</b>	7, 9	<u><b>27,560,072</b></u>	<u><b>27,560,072</b></u>
<b>DEFICIENCIA PATRIMONIAL:</b>			
Capital social	8	2,000	2,000
Aportes para futuras capitalizaciones		7,950	7,950
Déficit acumulado		<u>(134,031)</u>	<u>(211,633)</u>
Total		<u>(124,081)</u>	<u>(201,683)</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y DEFICIENCIA PATRIMONIAL</b>		<u><b>32,737,843</b></u>	<u><b>30,423,126</b></u>

Ver notas a los estados financieros

## BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

### ESTADOS DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y POR EL PERIODO DE SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

---

	NOTAS	2003 (U.S. dólares)	2002
INGRESOS POR SERVICIOS	9, 11	<u>3,500,000</u>	<u>2,308,170</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de operación		823,102	441,413
Gastos de administración		228,708	286,685
Gastos financieros	9	<u>2,589,569</u>	<u>1,769,925</u>
Total		<u>3,641,379</u>	<u>2,498,023</u>
PERDIDA OPERACIONAL		(141,379)	(189,853)
OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO		<u>218,981</u>	<u>(21,579)</u>
UTILIDAD NETA (PERDIDA)		<u>77,602</u>	<u>(211,432)</u>

Ver notas a los estados financieros

## BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y POR EL PERIODO DE SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

---

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones (U. S. dólares)	Déficit acumulado
ENERO 1, 2002	2,000	7,950	(201)
Pérdida	—	—	<u>(211,432)</u>
DICIEMBRE 31, 2002	2,000	7,950	(211,633)
Utilidad neta	—	—	<u>77,602</u>
DICIEMBRE 31, 2003	<u>2,000</u>	<u>7,950</u>	<u>134,031</u>

Ver notas a los estados financieros

## BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y POR EL PERIODO DE SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

---

	2003	2002
	(U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pagado a proveedores	<u>(114,417)</u>	<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>112,429</u>	<u>396,842</u>
DISMINUCION DEL EFECTIVO DURANTE EL AÑO	<u>(1,988)</u>	<u>(3,424)</u>
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO	<u>6,237</u>	<u>9,661</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>4,249</u>	<u>6,237</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta (Pérdida)	<u>77,602</u>	<u>(211,432)</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta (pérdida) con el efectivo utilizado en actividades de operación:		
Depreciación	823,102	441,413
Amortización de otros activos	103,680	259,069
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y gastos anticipados	(3,506,242)	(2,311,804)
Cuentas por pagar	<u>2,387,441</u>	<u>1,764,035</u>
Total ajustes	<u>(192,019)</u>	<u>152,713</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(114,417)</u>	<u>(58,719)</u>

Ver notas a los estados financieros

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y POR EL PERIODO DE SEIS MESES Y CATORCE DIAS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

---

### **1. OPERACIONES Y 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 m<sup>2</sup> 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 2003.

### **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 por Servicios** - Corresponden a servicios portuarios proporcionados a una compañía relacionada y son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

**Costos** - Se reconocen mensualmente en los resultados del año en base al 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 diciembre 31</b>	<b>Variación porcentual</b>
2001	22
2002	9
2003	6

### 4. CUENTAS POR COBRAR

	<b>.. Diciembre 31 ..</b>	
	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Compañías relacionadas, nota 9	5,347,459	2,317,574
Otras	<u>9,876</u>	<u>3,634</u>
Total	<u>5,357,335</u>	<u>2,321,208</u>



## 5. PROPIEDADES

El movimiento de las propiedades fue como sigue:

	.. Diciembre 31 ..	
	2003	2002
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	28,095,681	28,195,547
Adquisiciones		341,547
Depreciación	<u>(823,102)</u>	<u>(441,413)</u>
Saldo neto al fin de año	<u>27,272,579</u>	<u>28,095,681</u>

## 6. CUENTAS POR PAGAR

	.. Diciembre 31 ..	
	2003	2002
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 9	5,245,050	3,061,831
Otras	<u>56,802</u>	<u>2,906</u>
Total	<u>5,301,852</u>	<u>3,064,737</u>

## 7. OBLIGACION A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2003 y 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.

## 8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, representa 50,000 acciones ordinarias con valor unitario de US\$0.04

## 9. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	.. Diciembre 31 ..	
	2003	2002
	(U.S. dólares)	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
Exterior:		
Dole Fresh Fruit International Ltd.	5,027,455	2,308,170
Locales:		
Naportec S.A.	310,600	
Transportes por Mar S.A. PORMAR	<u>9,404</u>	<u>9,404</u>
<b>Total</b>	<b><u>5,347,459</u></b>	<b><u>2,317,574</u></b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
Exterior:		
Cookstown Financial Limited	3,771,800	1,559,555
Locales:		
Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA	1,316,842	1,454,074
Dole Fresh Fruit International Ltd.	103,680	
Compañía Naviera Agmaresa S.A.	<u>52,728</u>	<u>48,202</u>
<b>Total</b>	<b><u>5,245,050</u></b>	<b><u>3,061,831</u></b>
<b>OBLIGACION A LARGO PLAZO</b>		
Cookstown Financial Limited	<u>27,560,072</u>	<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.

	.. Diciembre 31 ..	
	2003	2002
	(U.S. dólares)	
<b>INGRESOS:</b>		
Dole Fresh Fruit International Ltd.	3,220,000	<u>2,308,170</u>
Naportec S.A.	<u>280,000</u>	
<b>GASTOS:</b>		
Cookstown Financial Limited	<u>2,589,569</u>	<u>1,769,925</u>

## 10. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2003 y 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 los años 2003 y 2002, la Compañía facturó a Dole Fresh Fruit International Ltd. US\$3.2 millones y US\$2.3 millones respectivamente, 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.

\* \* \* \* \*