

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

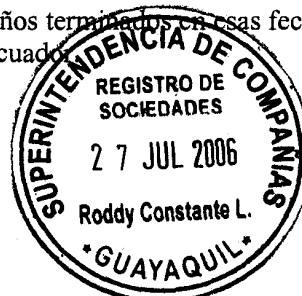
Estados Financieros por los
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004
e Informe de los Auditores Independientes



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 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, 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.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes sobre los estados financieros adjuntos, si existen, que se hubieran determinado que son necesarios, si no hubiese existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo relacionada con la falta de documentación sustentatoria indicada 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 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



A member firm of
Deloitte Touche Tohmatsu

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 Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Deloitte & Touche.

SC-RNAE 019
Marzo 27, 2006

Jaime Castro H.

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503



BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		8,203	4,034
Cuentas por cobrar	4, 10	3,680,367	2,493,328
Gastos anticipados		<u>103,680</u>	<u>164,559</u>
Total activos corrientes		<u>3,792,250</u>	<u>2,661,921</u>
PROPIEDADES:			
	5		
Terrenos		6,500,000	6,500,000
Muelles		13,337,321	13,337,321
Edificios y estructuras		7,389,297	7,389,297
Instalaciones		910,476	910,476
Equipos		<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
Total		28,537,094	28,537,094
Menos depreciación acumulada		<u>(2,908,384)</u>	<u>(2,086,449)</u>
Propiedades, neto		<u>25,628,710</u>	<u>26,450,645</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>29,420,960</u>	<u>29,112,566</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6, 10	<u>1,585,628</u>	<u>1,240,438</u>
OBLIGACION A LARGO PLAZO	7, 10	<u>27,752,633</u>	<u>27,858,968</u>
PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:			
Capital social	9	2,000	2,000
Aportes para futuras capitalizaciones		7,950	7,950
Utilidades retenidas		<u>72,749</u>	<u>3,210</u>
Total		<u>82,699</u>	<u>13,160</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA		<u>29,420,960</u>	<u>29,112,566</u>

Ver notas a los estados financieros

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	10, 12	<u>4,535,297</u>	<u>4,491,755</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de operación		821,935	821,935
Gastos de administración		239,829	339,094
Gastos financieros	10	<u>3,500,899</u>	<u>3,273,456</u>
Total		<u>4,562,663</u>	<u>4,434,485</u>
(PERDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL		(27,366)	57,270
OTROS INGRESOS, NETO		<u>120,405</u>	<u>130,382</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		93,039	187,652
Impuesto a la renta	8	<u>23,500</u>	<u>50,411</u>
UTILIDAD NETA		<u>69,539</u>	<u>137,241</u>

Ver notas a los estados financieros

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes Para futuras Capitalizaciones</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2004	2,000	7,950	(134,031)	(124,081)
Utilidad neta	—	—	<u>137,241</u>	<u>137,241</u>
DICIEMBRE 31, 2004	2,000	7,950	3,210	13,160
Utilidad neta	—	—	<u>69,539</u>	<u>69,539</u>
DICIEMBRE 31, 2005	<u>2,000</u>	<u>7,950</u>	<u>72,749</u>	<u>82,699</u>

Ver notas a los estados financieros

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de compañía relacionada	3,360,167	7,593,108
Intereses pagados	(3,500,899)	(7,070,099)
Pagado a proveedores y terceros	<u>251,236</u>	<u>(523,225)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>110,504</u>	<u>(214)</u>
 FLUJO DE CAJA UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Compañías relacionadas	<u>(106,335)</u>	
 BANCOS:		
Aumento (Disminución) del efectivo durante el año	4,169	(214)
Comienzo del año	<u>4,034</u>	<u>4,249</u>
 FIN DEL AÑO	<u>8,203</u>	<u>4,034</u>
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	<u>69,539</u>	<u>137,241</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo proveniente de (utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación	821,935	821,935
Amortización de gastos anticipados	103,856	103,680
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y gastos anticipados	(1,230,016)	2,653,520
Cuentas por pagar	<u>345,190</u>	<u>(3,716,590)</u>
Total ajustes	<u>40,965</u>	<u>(137,456)</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>110,504</u>	<u>(214)</u>

Ver notas a los estados financieros

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

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 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. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y 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 que se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 30 para muelles, edificios y estructuras; y 10 para instalaciones y equipos. El gasto de depreciación corresponde al costo de operación.

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 basados en 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.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2003	6
2004	2
2005	3

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>... Diciembre 31...</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	<u>(U.S. dólares)</u>	
Compañías relacionadas, nota 10	3,655,161	2,480,031
Otras	<u>25,206</u>	<u>13,297</u>
Total	<u>3,680,367</u>	<u>2,493,328</u>

5. PROPIEDADES

El movimiento de las propiedades fue como sigue:

	<u>... Diciembre 31...</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	<u>(U. S. dólares)</u>	
Saldo neto al comienzo del año	26,450,645	27,272,579
Depreciación	<u>(821,935)</u>	<u>(821,934)</u>
Saldo neto al fin de año	<u>25,628,710</u>	<u>26,450,645</u>

6. CUENTAS POR PAGAR

	<u>... Diciembre 31...</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	<u>(U. S. dólares)</u>	
Compañías relacionadas, nota 10	1,356,380	1,190,014
Otras	<u>229,248</u>	<u>50,424</u>
Total	<u>1,585,628</u>	<u>1,240,438</u>

7. OBLIGACION A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, corresponde a préstamo otorgado por Cookstown Financial Limited para la financiación del proyecto de construcción de muelle, edificio, bodegas, talleres y otros; durante el año 2004, se modifican los contratos de préstamo para establecer el vencimiento de esta obligación en 20 años plazo al 12.62% de interés anual. La Compañía ha pagado intereses por US\$3.5 millones en el año 2005 y por US\$3.2 millones en el año 2004; los pagos de capital se efectuarán en base a requerimiento de Cookstown Financial Limited.

8. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	(U. S. dólares)
Utilidad antes de impuesto a la renta	93,039
Amortización de pérdidas tributarias	(17,001)
Gastos no deducibles	<u>17,965</u>
Utilidad gravable	<u>94,003</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>23,500</u>
Tasa efectiva	<u>25.26%</u>

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

	(U. S. dólares)
Saldo al comienzo del año	50,411
Provisión del año	23,500
Pagos efectuados	<u>(50,411)</u>
Saldo al fin del año	<u>23,500</u>

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, representa 50,000 acciones ordinarias con valor unitario de US\$0.04

10. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U. S. dólares)	
Cuentas por Cobrar		
Exterior:		
Dole Fresh Fruit Shipping Ltd.	3,491,821	1,926,102
Cookstown Financial Limited		337,363
Locales:		
Naportec S.A	153,910	207,162
PORMAR Transportes Por Mar S.A.	<u>9,430</u>	<u>9,404</u>
Total	<u>3,655,161</u>	<u>2,480,031</u>
Cuentas por Pagar		
Exterior:		
Cookstown Financial Limited	198,225	
Dole Fresh Fruit International Ltd.	207,360	268,239
Locales:		
Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA	898,033	869,030
Compañía Naviera Agmaresa S.A.	<u>52,762</u>	<u>52,745</u>
Total	<u>1,356,380</u>	<u>1,190,014</u>
Obligación a Largo Plazo:		
Cookstown Financial Limited	<u>27,752,633</u>	<u>27,858,968</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 12.62% anual, con vencimiento a 20 años plazo.

	... Diciembre 31...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U. S. dólares)	
Ingresos:		
Dole Fresh Fruit International Ltd.	<u>4,535,297</u>	<u>4,491,755</u>
Gastos:		
Cookstown Financial Limited	<u>3,500,899</u>	<u>3,273,456</u>

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 2005 y 2004, la Compañía facturó a Dole Fresh Fruit International Ltd. US\$4.5 millones, en cada año, 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.

12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 27 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
