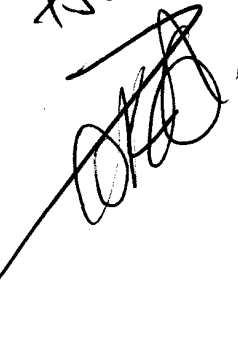


**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S.A.**

Av. Las Monjas # 10 y Av. C. J. Arosemena, P.O. Box 09-01-500, Guayaquil, Ecuador — Telf (5934)2204-850; Fax (5934)2204-838

75672  


Guayaquil, Julio 07 del 2008

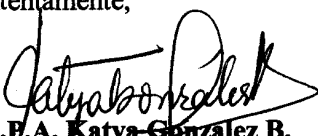
Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2006 y 2007 e informe de los auditores de la compañía Bananapuerto S.A.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

  
C.F.A. Katya Gonzalez B.  
CONTADORA



✓

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**

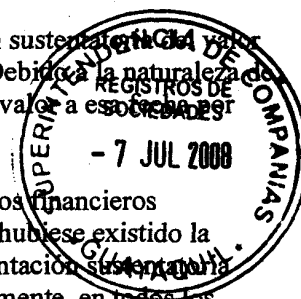
Estados Financieros por los Años  
Terminados el 31 de Diciembre del 2007 y 2006  
e informe de los Auditores Independientes



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas 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 2007 y 2006, no nos fue proporcionada documentación sustentada por el valor registrado en propiedades por US\$6.5 millones que corresponde a terrenos. Debido a la naturaleza de los registros contables, no nos fue posible probar la razonabilidad del referido valor a través del medio de otros procedimientos de auditoría.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes sobre los estados financieros adjuntos, si existieren, 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 sustentada 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 2007 y 2006, 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.
5. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha. Como se indica en la nota 2 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2007, la Compañía presenta pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital social y la totalidad de las reservas por lo cual de acuerdo con disposiciones legales vigentes, se encuentra en causal de disolución. Esta situación origina dudas sustanciales sobre su habilidad para continuar operando como negocio en marcha. Los planes de los accionistas y de la Administración con respecto a este asunto se describen en la nota 3. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre.



6. 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  
Abril 15, 2008



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503



**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos		9	6
Cuentas por cobrar	4, 10	8,531	4,538
Gastos anticipados		104	
Total activos corrientes		<u>8,644</u>	<u>4,544</u>
<b>PROPIEDADES:</b>			
	5		
Terrenos		6,500	6,500
Muelles		9,170	13,337
Edificios y estructuras		7,389	7,389
Instalaciones		911	911
Equipos		400	400
Total		24,370	28,537
Menos depreciación acumulada		(3,783)	(3,730)
Propiedades, neto		<u>20,587</u>	<u>24,807</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>29,231</u></b>	<b><u>29,351</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	6, 10	<u>1,941</u>	<u>1,801</u>
<b>OBLIGACION A LARGO PLAZO</b>	7, 10	<b><u>27,560</u></b>	<b><u>27,616</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	9	2	2
Aportes para futuras capitalizaciones		8	8
Pérdidas acumuladas		(280)	(76)
Total		<u>(270)</u>	<u>(66)</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>29,231</u></b>	<b><u>29,351</u></b>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Padilla Nickols  
Gerente General



CPA. Katya González  
Contador General

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
INGRESOS POR SERVICIOS	10, 11	<u>4,584</u>	<u>4,666</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de operación, depreciación		801	822
Gastos de administración		225	204
Gastos financieros	10	<u>3,508</u>	<u>3,548</u>
Total		<u>4,534</u>	<u>4,574</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		50	92
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO		<u>(4)</u>	<u>4</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		46	96
Impuesto a la renta	8	<u>250</u>	<u>245</u>
PERDIDA NETA		<u>(204)</u>	<u>(149)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Padilla Nickols  
Gerente General



CPA. Katya González  
Contador General

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**


(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes Para futuras Capitalizaciones</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2006	2	8	73	83
Pérdida neta	—	—	(149)	(149)
Diciembre 31, 2006	2	8	(76)	(66)
Pérdida neta	—	—	(204)	(204)
Diciembre 31, 2007	<u>2</u>	<u>8</u>	<u>(280)</u>	<u>(270)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Padilla Nickols  
Gerente General



CPA. Katelyn González  
Contador General

**BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.**

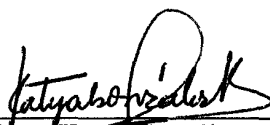
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	4,152	3,426
Intereses pagados	(3,564)	(3,211)
Pagado a proveedores e impuesto a la renta	<u>(529)</u>	<u>(296)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>59</u>	<u>(81)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA (PARA) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Compañías relacionadas	<u>(56)</u>	<u>90</u>
<b>BANCOS:</b>		
Aumento (disminución) neto durante el año	3	(2)
Comienzo del año	<u>6</u>	<u>8</u>
FIN DEL AÑO	<u>9</u>	<u>6</u>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Pérdida	(204)	<u>(149)</u>
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación	801	822
Amortización de gastos anticipados	104	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y gastos anticipados	(574)	(1,124)
Cuentas por pagar e impuesto a la renta	<u>(68)</u>	<u>370</u>
Total ajustes	<u>263</u>	<u>57</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>59</u>	<u>(81)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Mario Padilla Nickols  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Katya González  
Contador General



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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

---

#### **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. 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).

En octubre 28 del 2007, una embarcación de propiedad de terceros colisionó contra una embarcación de propiedad de la Corporación Dole, y como consecuencia originó la destrucción total del muelle norte de la Compañía y daños a bienes de terceros.

En noviembre 15 del 2007, la Compañía presentó una demanda en contra de los causantes de la colisión, representantes legales de la embarcación. La indemnización por los daños y perjuicios ascienden a US\$15 millones, que incluye costos de limpieza del estero, remoción de escombros, reconstrucción del muelle, pérdidas por inmovilización de capital y lucro cesante; por lo cual la Compañía registró la baja de activo por US\$3.4 millones y como contrapartida registró la cuenta por cobrar por el mismo importe.

La Administración de la Compañía espera iniciar los trabajos de reconstrucción del muelle en el año 2008 y el tiempo estimado de construcción es de 8 meses a un año aproximadamente.

#### **2. EMPRESA EN MARCHA**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía presenta pérdidas acumuladas que superan el 100% del capital social y la totalidad de las reservas por lo cual de acuerdo a lo establecido en la Ley de Compañías art.198, se encuentra en causal de disolución. Esta situación resulta en dudas sustanciales sobre su habilidad para continuar operando como negocio en marcha. Al respecto, la Administración de la Compañía considera que seguirá operando como negocio en marcha principalmente por contar con el apoyo de Casa Matriz para sustentar financieramente a la Compañía para incrementar el capital social y salir de la causal de disolución. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre.

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros son 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 de Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 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 la 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 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.

**Impuesto a la Renta** - Se reconoce en los resultados del año a la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales.

**Ingresos** - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio a la Compañía relacionada Dole Fresh Fruit International Ltd., en virtud al contrato de servicios portuarios por el acoderamiento de barcos, nota 11.

### 4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 10	4,957	4,525
Reclamo por siniestro de muelle	3,454	
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>120</u>	<u>13</u>
Total	<u>8,531</u>	<u>4,538</u>

Al 31 de diciembre del 2007, Reclamo por siniestro en muelle representa la baja del muelle norte a su valor en libros por US\$3.4 millones y US\$32,000 en honorarios de asesores legales. Los activos de la Compañía se encuentran asegurados por una póliza Corporativa del Grupo Dole.

## 5. PROPIEDADES

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	24,807	25,629
Bajas, nota 1 y 4	(3,419)	
Depreciación	<u>(801)</u>	<u>(822)</u>
Saldo neto al final del año	<u>20,587</u>	<u>24,807</u>

## 6. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 10	1,691	1,539
Impuesto a la renta, nota 8	250	245
Otras	<u>      </u>	<u>17</u>
Total	<u>1,941</u>	<u>1,801</u>

## 7. OBLIGACION A LARGO PLAZO

Obligación a largo plazo corresponde a préstamo otorgado por Cookstown Financial Limited, para la financiación del proyecto de construcción de muelle, edificio, bodegas, talleres y otros, el cual tiene vencimientos hasta el año 2024 y generan intereses, al 12.62% anual.

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, la compañía ha cancelado intereses por US\$3.5 millones en cada año; los pagos de capital se realizan en base a requerimientos 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. 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 al 31 de diciembre del 2007, es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Utilidad antes de impuesto a la renta	46
Gastos no deducibles	<u>954</u>
Utilidad gravable	<u>1,000</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>250</u>

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

	(en miles de U.S. dólares)
Saldo al comienzo del año	245
Provisión del año	250
Pagos efectuados	(241)
Ajustes	<u>(4)</u>
Saldo al fin del año	<u>250</u>

## 9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, representa 50,000 acciones ordinarias con valor unitario de US\$0.04

## 10. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
<i>Cuentas por Cobrar</i>		
<u>Exterior:</u>		
Dole Fresh Fruit International Ltd.	<u>4,957</u>	<u>4,525</u>
<i>Cuentas por Pagar</i>		
<u>Exterior:</u>		
Cookstown Financial Limited	1,690	1,534
Dole Fresh Fruit Internacional Ltd.		5
<u>Locales:</u>		
Siembranueva	<u>1</u>	<u>—</u>
<b>Total</b>	<u>1,691</u>	<u>1,539</u>
<u>Obligación a Largo Plazo:</u>		
Cookstown Financial Limited, nota 7	<u>27,560</u>	<u>27,616</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...  
2007                      2006  
(en miles de U. S. dólares)

<u>Ingresos:</u>		
Dole Fresh Fruit International Ltd.	4,584	4,666
<u>Gastos:</u>		
Cookstown Financial Limited, intereses	3,508	3,548

## 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 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 2007 y 2006, la Compañía facturó a Dole Fresh Fruit International Ltd. US\$4.6 millones y US\$4.7 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 entregó 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. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes a partir del año 2005, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$300,000 están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía preparó dicho estudio, en base al cual determinó que las transacciones realizadas con las referidas partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

El estudio de Precios de Transferencia, para el año 2007, está en proceso de elaboración. Este estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia y tiene como plazo de presentación a las autoridades tributarias hasta el mes de octubre del 2008. No es posible a la fecha,

estimar razonablemente los efectos del resultado del estudio, sobre los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2007.

### **13. EVENTOS SUBSECUENTES**

En diciembre 29 del 2007, la Asamblea Constituyente expide la Ley reformativa para la equidad tributaria en el Ecuador, la cual contempla varios cambios tributarios que deben implementarse a partir del 1 de enero del 2008. Entre los principales cambios que podrían tener impacto significativo en los estados financieros de la Compañía es el indicado en el Art. 67 de esta ley, la cual indica:

- No serán deducibles las cuotas o cánones por contratos de arrendamiento mercantil o leasing cuando la transacción tenga lugar sobre bienes que hayan sido de propiedad del mismo sujeto pasivo o de partes relacionadas con la Compañía; ni tampoco cuando el plazo del contrato sea inferior al plazo de vida útil estimada del bien.
- Para que los intereses pagados por créditos externos sean deducibles, el monto del crédito externo no deberá ser mayor al 300% de la relación deuda externa respecto al capital social pagado.

No obstante a lo anterior, en abril 15 del 2008, la Presidencia de la República del Ecuador remitió a la Asamblea Constitucional el Oficio T1602-SGJ-08-934, el cual contempla la interpretación del artículo 67 de la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, indicándose que los créditos registrados y los contratos de arrendamiento mercantil externos inscritos con anterioridad a la fecha de emisión de ésta Ley, se someterán al régimen legal vigente a la fecha del registro o suscripción de los mismos. Basada en éste oficio, la Administración de Bananapuerto S.A. considera que lo descrito en el Art. 67 de la Ley antes referida no tendría un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el año 2008 .

---