

Mayo 25, 2009

Señores
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

De mis consideraciones:

Tenemos el agrado de adjuntar un ejemplar de los estados financieros de Bananapuerto Puerto Bananero S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007 e informe de los auditores independientes.

Atentamente,



CPA. Ernesto Graber
Socio

C.I.: 0902216605
CV#: 196-0001

Exp: 75672



**BANANAPUERTO PUERTO
BANANERO S. A.**

Estados Financieros por los Años
Terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007
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 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el déficit patrimonial 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. 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. En nuestro informe de fecha abril 15 del 2008, incluimos en la opinión sobre los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, una limitación en el alcance del trabajo debido a que la administración no nos proporcionó documentación sustentatoria correspondiente a la adquisición de terrenos realizada en años anteriores por un valor de US\$6.5 millones. En diciembre del 2008, la Compañía contrató un avalúo comercial con un perito independiente, y en base a los resultados del avalúo se determinó que los terrenos adquiridos se encuentran registrados a un valor razonable. Consecuentemente, nuestra opinión actual sobre los estados financieros del año 2007, como se presenta aquí, es diferente a nuestro informe anterior sobre los estados financieros del año 2007.
4. En nuestra opinión, 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 2008 y 2007, 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 está indicado en la nota 2 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2008, la Compañía presenta déficit acumulado que supera 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 la habilidad de la Compañía respecto a la posibilidad de continuar operando como negocio en marcha. Los planes de la Administración respecto de estos asuntos se describen en la nota 2, 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 3, 2009


Ernesto Graber U.
Socio
Registro # 10631

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	2008	2007
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		954	9
Cuentas por cobrar	3, 10	6,414	8,531
Gastos anticipados		<u>104</u>	<u>104</u>
Total activos corrientes		<u>7,472</u>	<u>8,644</u>
PROPIEDADES:			
	4		
Terrenos		6,500	6,500
Muelles		9,170	9,170
Edificios y estructuras		7,389	7,389
Instalaciones		911	911
Equipos		400	400
Construcciones en curso		<u>2,481</u>	
Total		<u>26,851</u>	<u>24,370</u>
Menos depreciación acumulada		<u>(4,466)</u>	<u>(3,783)</u>
Propiedades, neto		<u>22,385</u>	<u>20,587</u>
TOTAL		<u>29,857</u>	<u>29,231</u>
PASIVOS Y DÉFICIT PATRIMONIAL			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	5, 10	2,522	1,691
Impuesto a la renta	6	<u>264</u>	<u>250</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,786</u>	<u>1,941</u>
OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO	7, 10	<u>27,560</u>	<u>27,560</u>
DÉFICIT PATRIMONIAL:			
Capital social	8	2	2
Aportes para futuras capitalizaciones		8	8
Déficit acumulado		<u>(499)</u>	<u>(280)</u>
Total		<u>(489)</u>	<u>(270)</u>
TOTAL		<u>29,857</u>	<u>29,231</u>

Ver notas a los estados financieros



Peter Gilmore
Gerente General



CPA Katya González
Contadora General

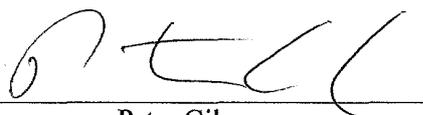
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

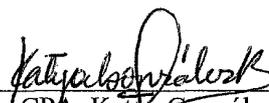
**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	10, 11	<u>4,511</u>	<u>4,584</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de operación, depreciación		683	801
Gastos de administración		212	225
Gastos financieros	10	<u>3,565</u>	<u>3,508</u>
Total		<u>4,460</u>	<u>4,534</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		51	50
OTROS GASTOS, NETO		<u>(6)</u>	<u>(4)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		45	46
Impuesto a la renta	8	<u>(264)</u>	<u>(250)</u>
PERDIDA NETA		<u>(219)</u>	<u>(204)</u>

Ver notas a los estados financieros


Peter Gilmore
Gerente General


CPA. Katja González
Contadora General

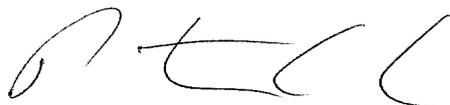
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN DÉFICIT PATRIMONIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	Capital Social	Aportes Para futuras Capitalizaciones	Déficit Acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2006	2	8	(76)	(66)
Pérdida neta	—	—	(204)	(204)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>2</u>	<u>8</u>	(280)	(270)
Pérdida neta	—	—	(219)	(219)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>2</u>	<u>8</u>	(499)	(489)

Ver notas a los estados financieros



Peter Gilmore
Gerente General



CPA Katya González
Contadora General

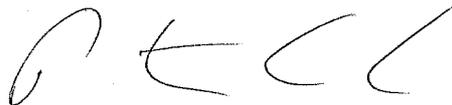
BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

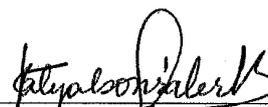
(Expresados en miles de dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	4,249	4,152
Pagado a proveedores	(217)	(177)
Intereses pagados	(3,487)	(3,564)
Impuesto a la renta	<u>(258)</u>	<u>(352)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>287</u>	<u>59</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	<u>(2,481)</u>	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Reembolso de siniestro	3,139	
Compañías relacionadas	<u>—</u>	<u>(56)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>3,139</u>	<u>(56)</u>
BANCOS:		
Incremento neto durante el año	945	3
SalDOS al comienzo del año	<u>9</u>	<u>6</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>954</u>	<u>9</u>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO DE PROVENIENTE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	<u>(219)</u>	<u>(204)</u>
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	683	801
Amortización de gastos anticipados	104	104
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y gastos anticipados	(438)	(574)
Cuentas por pagar	143	(73)
Impuesto a la renta	<u>14</u>	<u>5</u>
Total ajustes	<u>506</u>	<u>263</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>287</u>	<u>59</u>

Ver notas a los estados financieros



Peter Gilmore
Gerente General



CPA. Katya González
Contadora General

BANANAPUERTO PUERTO BANANERO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

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 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).

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 ascendían a US\$15 millones, que incluía 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 inició los trabajos de reconstrucción del muelle en mayo del 2008, por lo cual durante el año 2008 se han capitalizado activos por US\$2.5 millones aproximadamente. Según acta de fiscalización de obra, en marzo 11 del 2009, se culminaron los trabajos de reconstrucción del muelle y comenzaron sus actividades operacionales.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros son preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales fueron establecidas por la Federación Nacional de Contadores del 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.

Bases de Presentación - Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, durante el año 2008, la Compañía experimentó una difícil situación económica; y al 31 de Diciembre del 2008 presenta una pérdida neta por el año terminado en esa fecha de US\$219,000, un déficit acumulado de

US\$499,000 que supera el 100% del capital y la totalidad de las reservas, por lo cual al 31 de diciembre del 2008 la Compañía presenta una deficiencia patrimonial de US\$489,000.

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 lo siguiente:

- Para el año 2009 se proyecta un mejoramiento en los resultados económicos, debido a la reconstrucción del muelle norte, el cual fue destruido en el año 2007 y con ello incrementar los ingresos por servicios de acoderamiento de buques.
- La Compañía cuenta con el respaldo de la Casa matriz para proporcionar apoyo financiero para incrementar el capital social para salir de la causal de disolución.

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

Bancos – Representan valores depositados en cuentas corrientes en un banco local y del exterior, los cuales no generan intereses.

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.

Costos y Gastos – Se reconocen en resultados del año en función de su causación.

3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 10	5,219	4,957
Reclamo por siniestro de muelle, nota 4	1,003	3,454
Anticipo de impuesto a la renta, nota 6	128	120
Otras	<u>64</u>	<u>—</u>
Total	<u>6,414</u>	<u>8,531</u>

4. PROPIEDADES

Los movimientos durante los años 2008 y 2007 fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	20,587	24,807
Adquisiciones	2,481	
Bajas, nota 1 y 3		(3,419)
Depreciación	<u>(683)</u>	<u>(801)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>22,385</u>	<u>20,587</u>

Al 31 de diciembre del 2008, adquisiciones representan los costos por remoción de escombros y reconstrucción del muelle, los cuales han sido financiados directamente por la compañía aseguradora.

5. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 10	1,768	1,691
Anticipo de compañía de seguro	688	
Impuestos por pagar	52	
Proveedores	<u>14</u>	<u>—</u>
Total	<u>2,522</u>	<u>1,691</u>

Al 31 de diciembre del 2008, contratistas representan valores entregados por la compañía aseguradora por el avance de obra de reconstrucción del muelle.

6. 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, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	45	46
Gastos no deducibles	<u>1,010</u>	<u>954</u>
Utilidad gravable	<u>1,055</u>	<u>1,000</u>
Impuesto a la renta estimado	<u>264</u>	<u>250</u>

De acuerdo con las políticas de la Compañía, el impuesto a la renta causado no es compensado con el anticipo de impuesto a la renta del año, el cual de acuerdo con la legislación tributaria ecuatoriana constituye crédito tributario para la liquidación de impuesto a la renta del año impositivo. La posición fiscal de la provisión por impuesto a la renta es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto a la renta cargado a resultados	264	250
Anticipo de impuesto a la renta del año, nota 3	<u>(128)</u>	<u>(120)</u>
Impuesto por pagar al fin del año	<u>136</u>	<u>130</u>

7. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía aún no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2008, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2009. Dicho 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. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubieran, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproxima a valores de plena competencia.

8. OBLIGACIÓN 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 vencimiento en el año 2022 y genera intereses, al 12.62% anual.

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la compañía ha cancelado intereses por US\$3.6 millones y US\$3.5 millones, respectivamente; los pagos de capital se realizan en base a requerimientos de Cookstown Financial Limited.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, representa 50,000 acciones ordinarias con valor unitario de US\$0.04

10. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
<i>Cuentas por Cobrar</i>		
<u>Exterior:</u>		
Dole Fresh Fruit International Ltd.	<u>5,219</u>	<u>4,957</u>
<i>Cuentas por Pagar</i>		
<u>Exterior:</u>		
Cookstown Financial Limited	1,768	1,690
<u>Locales:</u>		
Siembranueva	—	<u>1</u>
Total	<u>1,768</u>	<u>1,691</u>
<u>Obligación a Largo Plazo:</u>		
Cookstown Financial Limited, nota 8	<u>27,560</u>	<u>27,560</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.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U. S. dólares)	
<u>Ingresos:</u>		
Dole Fresh Fruit International Ltd.	<u>4,511</u>	<u>4,584</u>
<u>Gastos:</u>		
Cookstown Financial Limited, intereses	<u>3,565</u>	<u>3,508</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 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 2008 y 2007, la Compañía facturó a Dole Fresh Fruit International Ltd. US\$4.5 millones y US\$4.6 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. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 3 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
