

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1. INFORMACIÓN GENERAL

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. En junio de 1998, mediante Acuerdo No.546 del Ministerio de Defensa, se autorizó a Bananapuerto Puerto Bananero S. A. para utilizar una extensión de 48,753 m² de zona libre de playa y bahía para la construcción de un muelle para naves de tráfico internacional y relleno en el sector del puerto de Guayaquil denominado Trinipuerto, dando inicio a sus operaciones en julio del 2002.

En julio del 2017 mediante resolución No. MTOP-SPTM-2015-0079-R la Subsecretaria de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial concedió la nueva delimitación sobre la ocupación de zona plaza en 7,223 m² adicionales; en septiembre del 2017, mediante oficio No. MTOP-DDP-17-379-OF la misma entidad, autoriza a Bananapuerto la ampliación del muelle Fase 1. Actualmente, la Compañía posee una capacidad de operación de 75,453 m². Su domicilio principal es en la ciudad de Guayaquil, Av. Las Monjas #10 y Av. Carlos Julio Arosemena, Edificio Berlín Frente al C.C. Aventura Plaza.

En junio de 1999, la Compañía suscribió un contrato para la administración y operación del puerto con la Compañía Naviera Agmaresa S.A. y en septiembre del 2002, mediante adendum al contrato, Compañía Naviera Agmaresa S.A. y Bananapuerto Puerto Bananero S.A., compañías relacionadas, acordaron ceder los derechos y obligaciones a favor de Naportec S. A., para que ésta se encargue de la administración del puerto.

El principal accionista de la Compañía es Cookstown Financial Limited, entidad domiciliada en Islas Bermudas, propietaria del 99.99% del paquete accionario. La controladora final de la Compañía es DFC Holdings, LLC, entidad constituida en Estados Unidos. Adicionalmente, en el Ecuador la Compañía forma parte de un conglomerado de compañías denominado Grupo Dole Ecuador.

La información que se incluye en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 *Aplicaciones de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La aplicación de esta norma no tuvo efectos en los estados financieros adjuntos en razón que a la fecha de adopción y al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no tiene arrendamientos en la que participe como arrendador o arrendatario.

Modificaciones a la NIIF 9 - Características de prepago con compensación negativa

La Compañía adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de “únicamente pagos de capital e intereses” (SPPI), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

La implementación de este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía, en razón que no tiene activos financieros con características de prepago negativas.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017

La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 12 – Impuesto a las ganancias incluida en las Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017 por primera vez en el período actual, un detalle es como sigue:

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

CINIIF 23 - Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

CINIIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y,
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
- En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto a la renta.
- En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

La Administración de la Compañía evaluó la existencia de posiciones fiscales que involucre incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias y concluyó que a la fecha de aplicación inicial y al 31 de diciembre del 2019, no existen posiciones fiscales inciertas.

- 2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** – A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de “podría influir” a “podría esperarse razonablemente que influya”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Base contable - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordinaria, entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor

razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos no observables para el activo o pasivo

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

3.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 Propiedades y equipos

3.3.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

3.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

3.3.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, hasta que la depreciación acumulada iguale el costo. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muelles	20 – 30
Edificios y estructuras	10 – 30
Instalaciones	10 – 20
Equipos	20

3.3.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - Una partida de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.3.5 Deterioro del valor de propiedades - Al final de cada período, la Administración de la Compañía evalúa los importes en libros de sus propiedades y equipos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro e valor (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se determinó deterioro de las propiedades y equipos.

3.4 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.4.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye

partidas que nunca serán impositivas o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

3.4.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

3.4.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.5 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 3.6 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por acoderar en el puerto son reconocidos de forma mensual cuando el servicio ha sido provisto y cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción..
- 3.7 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.
- 3.8 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.
- 3.9 Instrumentos financieros** - Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos a los pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

- 3.10 Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

El principal pasivo financiero medido al costo amortizado corresponden a préstamos recibidos de su accionista principal.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

La Administración ha efectuado el proceso de aplicación de las políticas contables y no se ha identificado juicios críticos que tuvieran un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	35,647,129	36,865,523
Depreciación acumulada	<u>(9,448,105)</u>	<u>(8,008,910)</u>
Total	<u>26,199,024</u>	<u>28,856,613</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Terreno	5,505,027	5,505,027
Muelles	16,086,811	5,114,153
Edificios y estructuras	4,227,420	4,705,824
Instalaciones	284,183	306,987
Equipos	95,583	104,335
Construcciones en curso		<u>13,120,287</u>
Total	<u>26,199,024</u>	<u>28,856,613</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Muelles</u>	<u>Edificios y estructuras</u>	<u>Instalaciones (en U.S. dólares)</u>	<u>Equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>							
Enero 1, 2018	5,505,027	8,533,432	9,011,455	512,229	183,092		23,745,235
Ampliación de muelle						13,120,288	13,120,288
Diciembre 31, 2018	5,505,027	8,533,432	9,011,455	512,229	183,092	13,120,288	36,865,523
Adiciones						209,833	209,833
Activaciones		11,901,894				(11,901,894)	
Reclasificación (1)						(1,428,227)	(1,428,227)
Diciembre 31, 2019	<u>5,505,027</u>	<u>20,435,326</u>	<u>9,011,455</u>	<u>512,229</u>	<u>183,092</u>		<u>35,647,129</u>
<u>Depreciación acumulada</u>							
Enero 1, 2018		(3,039,363)	(3,827,228)	(182,437)	(70,006)		(7,119,034)
Depreciación		<u>(379,916)</u>	<u>(478,403)</u>	<u>(22,805)</u>	<u>(8,752)</u>		<u>(889,876)</u>
Diciembre 31, 2018		(3,419,279)	(4,305,631)	(205,242)	(78,758)		(8,008,910)
Depreciación		<u>(929,236)</u>	<u>(478,404)</u>	<u>(22,804)</u>	<u>(8,751)</u>		<u>(1,439,195)</u>
Diciembre 31, 2019		<u>(4,348,515)</u>	<u>(4,784,035)</u>	<u>(228,046)</u>	<u>(87,509)</u>		<u>(9,448,105)</u>

- (1) Durante el año 2019, la Compañía realizó la reclasificación de IVA pagado en los costos incurridos de ampliación de muelle por US\$1,428,227 de propiedades y equipo a crédito tributario, ver nota 7.

Muelle garantiza cumplimiento del pago de los préstamos otorgados por Cookstown Financial Limited, nota 6.

6. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2019, representa préstamos otorgados por Cookstown Financial Limited:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Construcción de muelle (1)	6,492,925	8,402,941
Ampliación de muelle (2)	<u>9,077,840</u>	<u>8,431,005</u>
Total	<u>15,570,765</u>	<u>16,833,946</u>

- (1) En octubre de 1999, la Compañía suscribió contrato de préstamo con Cookstown Financial Limited por US\$27.6 millones, para la construcción del muelle, edificio, bodegas, talleres y otros en el sector del puerto de Guayaquil denominado Trinipuerto. El plazo de vigencia del préstamo es de veinte años a partir de julio del 2002, mes en el cual inició las operaciones en el puerto. Este préstamo no devenga intereses y se encuentra garantizado con el mencionado muelle.

La Administración determinó el costo amortizado de este préstamo a una tasa de interés implícito de 3.23%, el cual generó durante el año un gasto de intereses de US\$243,304.

- (2) En enero del 2018, la Compañía suscribió contrato de préstamo con Cookstown Financial Limited por US\$13.3 millones, para la expansión del muelle. El plazo de vigencia del préstamo es de diez años a partir de septiembre del 2022, (período de gracia de 55 meses) y posteriormente, vencimientos mensuales hasta el año 2032. Este préstamo no devenga intereses y se encuentra garantizado con el mencionado muelle.

La Administración determinó el costo amortizado de este préstamo a una tasa de interés implícito de 5.13%. el cual generó durante el año un gasto de intereses de US\$442,826.

Un detalle de los movimientos es como sigue:

<u>Años</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Corriente:	2,177,645	1,910,016
No corriente:		
2020	2,473,280	2,177,645
2021	1,842,000	2,473,280
2022 al 2032	<u>9,077,840</u>	<u>10,273,005</u>
Subtotal no corriente	<u>13,393,120</u>	<u>14,923,930</u>
Total	<u>15,570,765</u>	<u>16,833,946</u>

7. IMPUESTOS

7.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario - IVA (1)	1,428,423	
Anticipo de impuesto a la renta	<u>133,600</u>	
Total	<u>1,562,023</u>	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	355,584	372,893
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	<u>127</u>	<u>5,319</u>
Total	<u>355,711</u>	<u>378,212</u>

- (1) Incluye principalmente US\$1.4 millones correspondiente al IVA pagado desde enero del año 2018 hasta enero del año 2019 por los costos incurridos en la ampliación del muelle. En diciembre del año 2019, la Compañía presentó un reclamo al SRI por estos valores, acogiéndose el artículo innumerado siguiente al artículo 173, en el cual señala que los exportadores de servicios podrán acogerse al beneficio de devolución de IVA pagado en la importación o adquisición local de activos fijos necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no se ha recibido respuesta del reclamo presentado al Servicio de Rentas Internas.

7.2 *Conciliación tributaria – del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	550,682	852,936
Gastos no deducibles (3)	<u>871,655</u>	<u>746,021</u>
Utilidad gravable	<u>1,422,337</u>	<u>1,598,957</u>
Impuesto a la renta causado al 25% (Año 2018 – 28%) (1)	<u>355,584</u>	<u>447,708</u>
Anticipo mínimo calculado (2)	<u>133,600</u>	<u>74,815</u>
Impuesto a la renta cargado a resultado	<u>355,584</u>	<u>447,708</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, hasta el año 2018, la tarifa impositiva se incrementaba al 28% sobre la proporción de la base imponible que

correspondía a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Sin embargo, a partir del año 2019, la tarifa impositiva se incrementará al 28% cuando: exista incumplimiento de informar la composición accionaria de acuerdo con lo establecido con la ley o si dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en el Ecuador.

- (2) Hasta el 31 de diciembre del 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse en función de los conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$74,815; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año fue de US\$447,708. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$447,708 equivalente al impuesto a la renta mínimo. Para el año fiscal 2019, el impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de Agosto del 2018.

- (3) Al 31 de diciembre del 2019, los gastos no deducibles corresponden a interés implícito por US\$686,130 (Año 2018 – US\$560,464) y depreciación de revalúo de propiedades y equipos por US\$185,525 (Año 2018 – US\$185,525).

Las declaraciones de impuestos están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2017 al 2019, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

7.3 Saldos y movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	372,893	274,781
Provisión	355,584	447,708
Pagos	<u>(372,893)</u>	<u>(349,596)</u>
Saldos al final del año	<u>355,584</u>	<u>372,893</u>

Pagos efectuados: Durante el año 2019, la Compañía pagó impuesto a la renta por US\$506,493 correspondiente a pago de impuesto a la renta por US\$372,893 y anticipo de impuesto a la renta pagado por US\$133,600.

7.4 Saldos de pasivos por impuestos diferidos

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en resultados acumulados	Saldos al final del año
Año 2019				
Revalúo de edificio y equipos	625,770	(51,947)		573,823
Préstamos medidos al costo amortizado	<u>1,439,061</u>	<u>(192,117)</u>		<u>1,246,944</u>
Subtotal	<u>2,064,831</u>	<u>(244,064)</u>		<u>1,820,767</u>
Año 2018				
Revalúo de edificio y equipos	677,717	(51,947)		625,770
Préstamos medidos al costo Amortizado	<u>237,182</u>	<u>(156,930)</u>	<u>1,358,809</u>	<u>1,439,061</u>
Subtotal	<u>914,899</u>	<u>(208,877)</u>	<u>1,358,809</u>	<u>2,064,831</u>

7.5 Impuesto a la renta reconocido en resultados – Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto de impuesto a la renta es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	550,682	852,936
Gasto de impuesto a la renta	137,670	238,822
Gastos no deducibles	(26,150)	72,732
Ajuste por el cambio de tasa de impuestos		<u>(72,723)</u>
Impuesto a la renta cargado a Resultados	<u>111,520</u>	<u>238,831</u>
Tasa efectiva de impuestos – en %	<u>20</u>	<u>28</u>

7.6 Aspectos tributarios

El 31 de diciembre de 2019, se publicó en el Registro Oficial la “Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal”, que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales, y tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020. Entre los principales cambios, se incluye el siguiente:

- Contribucion Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

7.7 Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos del Grupo Dole.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

8.1.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía tiene transacciones de crédito únicamente con partes relacionadas, quienes cancelan las facturas de ventas anticipadamente; por lo cual la Administración considera que el riesgo crediticio está mitigado por tal circunstancia.

8.1.2 Riesgo de liquidez - La Administración del Grupo Dole es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez mediante facilidades financieras de flujo de efectivo proveídos por sus compañías relacionadas, y monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

8.1.3 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

La Compañía revisa la estructura de capital periódicamente. Como parte de esta revisión, la Compañía considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo (en US\$)	(890,793)
Índice de liquidez	0.65 veces
Pasivos totales / patrimonio	1.76 veces

La Administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros normales de la Compañía ya que fue su accionista quien otorgó los recursos para la construcción del muelle del puerto, nota 6. Los términos de estos contratos de préstamos permiten que la compañía cancele dichas obligaciones con los ingresos que perciben mensualmente.

8.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía y medidos al costo amortizado es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Banco	<u>80,540</u>	<u>75,605</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Préstamos, nota 6	<u>15,570,765</u>	<u>16,833,946</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros es igual a su valor razonable.

El valor razonable de los préstamos es US\$13.8 millones el cual fue determinado a través del descuento de los flujos de efectivo futuros a tasas de interés vigente a la fecha de presentación de los estados financieros adjuntos.

9. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2019, el capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 50,000 acciones ordinarias con valor nominal unitario de US\$0.04.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados - Representa: 1) Utilidades retenidas distribuibles por US\$6.2 millones; y, 2) efecto de determinación de interés implícito por ajuste de costo amortizado por US\$3.5 millones correspondiente al préstamo de ampliación del muelle, el cual incluye efecto de impuesto diferido por US\$1.3 millones relacionado con dicho ajuste.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i><u>Préstamos:</u></i>		
Cookstown Financial Limited, nota 6	<u>15,570,765</u>	<u>16,833,946</u>
<i><u>Ingresos - Servicios de exportación:</u></i>		
Dole Fresh Fruit International Ltd., nota 12	<u>2,943,920</u>	<u>2,528,028</u>

11. NOTA AL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Efectivo y bancos representa depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses. El valor en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

Cambio en préstamos

	<u>Enero 1, 2019</u>	<u>Flujos de efectivo</u>	<u>Interés implícito devengado</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Préstamo 1	8,402,941	(2,153,320)	243,304	6,492,925
Préstamo 2	<u>8,431,005</u>	<u>204,009</u>	<u>442,826</u>	<u>9,077,840</u>
Total	<u>16,833,946</u>	<u>(1,949,311)</u>	<u>686,130</u>	<u>15,570,765</u>

	<u>Enero 1, 2018</u>	<u>Flujos de efectivo</u>	<u>Interés implícito devengado</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
Préstamo 1	10,070,847	(1,968,646)	300,740	8,402,941
Préstamo 2	<u>8,171,281</u>	<u> </u>	<u>259,724</u>	<u>8,431,005</u>
Total	<u>18,242,128</u>	<u>(1,949,311)</u>	<u>560,464</u>	<u>16,833,946</u>

12. CONTRATO

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 del Grupo Dole para acoderar en el puerto de propiedad de Bananapuerto Puerto Bananero S. A. La vigencia del contrato es de veinte (20) años a partir de julio del 2002, mes en el cual inició las operaciones en el puerto.

Durante el año 2019, la Compañía facturó US\$2.9 millones a Dole Fresh Fruit International Ltd por concepto de este contrato.

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa

fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el “estado de excepción”, el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

De acuerdo con lo establecido en el decreto del Gobierno seguirán funcionando todas las cadenas de exportaciones, industria agrícola, proveedores de alimentos, entre otras. En razón que el Grupo Dole Ecuador produce y vende cajas de banano para la exportación y en cuya cadena de exportación, la Compañía contribuye con el servicio de acoderar en el puerto de propiedad de la Compañía, las operaciones del Grupo y la Compañía no han cesado y los ingresos de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos no presentan reducciones respecto al año anterior.

El Grupo Dole Ecuador estableció acciones consistentes con el efecto de estas disposiciones, tales como implementar medidas sanitarias para evitar la propagación en toda la cadena de exportación que inicia en las labores agrícolas en las fincas hasta los servicios portuarios en el Puerto del Grupo. La Administración del Grupo se encuentra continuamente monitoreando el cumplimiento de estas disposiciones y cualquier interrupción en la cadena de exportación que pudiera parar su operación; así como los flujos de efectivo requeridos para mantener la operación, los cuales, son provistos por la compañía relacionada del exterior del Grupo Dole quien es la compradora de las cajas de banano que produce, compra y exporta el Grupo local y quien se encarga de comercializar y distribuir la fruta en el exterior; así como de recaudar del efectivo para pagar a las entidades que forman parte de la cadena de abastecimiento de fruta del Grupo. Estos flujos han sido provistos de acuerdo a las necesidades de operación de cada una de las entidades que conforman el Grupo Dole Ecuador.

Los impactos económicos y las consecuencias para las operaciones del Grupo a mediano plazo dependerán en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Sin embargo, la Administración del Grupo estima que estos efectos no tendrán un impacto significativo en la capacidad de la Compañía y el Grupo para continuar como negocio en marcha.

En adición a lo indicado precedentemente, hasta la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (junio 8 del 2020), no han ocurrido otros eventos subsecuentes que podrían afectar a la Compañía.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en junio 8 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.


Helen Gutiérrez
Contadora General