

CPA MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ
AUDITOR EXTERNO



BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE Páginas No.

Informe del Auditor Independiente

3

Balance General

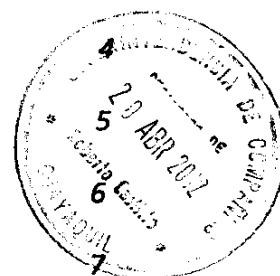
Estado de Resultados

Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

8 – 14



Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:

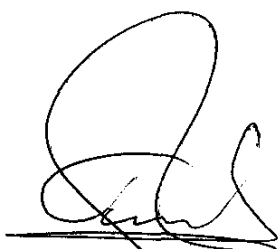
BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A.

He auditado el balance general adjunto de BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A. Al 31 de Diciembre del 2011 y el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros en base a nuestra auditoria.

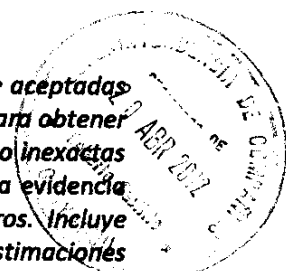
Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta 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 nuestra auditoria provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A. Al 31 de Diciembre del 2011, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de Diciembre del 2011 de la Compañía BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A., requeridos por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.



CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez
Auditor Externo
RNAE No. 2-520



BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2011

(Expresado en Dólares)

ACTIVO	Notas	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA-BANCOS	2	3.000,11	17.592,44
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	3	308.224,00	18.251,73
INVENTARIOS	4	266.467,31	364.270,59
PAGOS ANTICIPADOS	5	72.044,62	61.678,94
ANTICIPO A CONTRATISTA	6	2.500,00	500,00
		652.236,04	462.293,70
 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	 7	 1.362.385,58	 3.452.614,60
 DIFERIDOS	 8	 18.504,24	 62.136,54
TOTAL DE ACTIVO		2.033.125,86	3.977.044,84
 PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
PROVEEDORES LOCALES	9	63.737,88	12.741,03
OBLIGACIONES BANCARIAS	10	6.894,61	1.392.765,10
OBLIGACIONES CON EL SRI	11	33.959,86	7.982,78
OBLIG. CON INST.FINANCIERAS DEL EXTERIOR	12	477.053,78	0,00
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	13	248.031,01	303.305,40
TOTAL PASIVO CORRIENTE		829.677,14	1.716.794,31
 PASIVO NO CORRIENTE	 14		
PRESTAMO A LARGO PLAZO		1.004.811,88	2.201.775,99
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.004.811,88	2.201.775,99
 PASIVO DIFERIDO	 15		
DEPOSITO EN GARANTIA		63.564,12	16.872,12
TOTAL PASIVO DIFERIDO		63.564,12	16.872,12
TOTAL PASIVO		1.898.053,14	3.935.442,42
 PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	16	10.000,00	10.000,00
UTILIDAD DE EJERCICIOS ANTERIORES		25.363,76	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		99.708,96	31.602,42
TOTAL PATRIMONIO		135.072,72	41.602,42
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.033.125,86	3.977.044,84

Ver Nota a los Estados Financieros

BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares)

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
INGRESOS		
ALQUILER	326.850,85	79.952,85
MAQUINARIAS	125.000,00	71.428,57
OTRAS RENTAS EXENTAS	2.834,67	7.654,07
OTROS INGRESOS	45.331,78	0,00
	500.017,30	159.035,49
 COSTOS	 66.938,38	 45.401,68
 UTILIDAD BRUTA	 433.078,92	 113.633,81
 GASTOS OPERACIONALES	 366.348,48	 74.048,61
 UTILIDAD BRUTA	 133.668,82	 39.585,20
(-) Otras Rentas Exentas	2.834,67	7.654,07
UTILIDAD GRAVABLE	141.499,41	31.931,13
(-) 24% Impuesto a la Renta	33.959,86	7.982,78
UTILIDAD NETA	99.708,96	31.602,42

BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares)

	Capital Social	Utilidad de Años anter.	Resultado del Presente Ejerc.	Total
Saldos Al 31 de Dic- 2010	10.000,00	0,00	31.602,42	41.602,42
Mov. y Transferencias Año 2011		25.363,76	-31.602,42	-6.238,66
Resultado del Presente Ejercicio			99.708,96	99.708,96
Saldos Al 31 de Dic- 2011	10.000,00	25.363,76	99.708,96	135.072,72

Ver Notas a los Estados Financieros

BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A

Estado de Flujo de Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2011

(Expresado en Dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		2.011	2.010
(Utilidad) Neta del Ejercicio	U. S. \$	99.708,96	31.602,42
- Depreciaciones		83.580,06	29.096,65
- Ajustes		2.087.130,99	0,00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			
- Aumento/Disminución en Cuentas y Documentos por cobrar		-289.972,27	-17.766,01
- Aumento/Disminución en Inventarios		97.803,28	16.446,34
- Aumento/Disminución en Pagos Anticipados		-10.365,68	-14.440,06
- Aumento/Disminución en Anticipo a Contratista		-2.000,00	-500,00
- Aumento/Disminución en cargos diferidos		43.632,30	-61.886,99
- Aumento/Disminución en Proveedores locales		50.996,85	3.236,56
- Aumento/Disminución en Obligaciones Bancarias		-1.385.870,49	932.765,10
- Aumento/Disminución en Obligaciones con el SRI		25.977,08	7.982,78
- Aumento/Disminución en Obligaciones con Inst. en el Exterior		477.053,78	0,00
- Aumento/Disminución en Otras Ctas y Doc por Pagar		-55.274,39	146.639,60
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		1.222.400,47	1.073.176,39
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
- Compras de Activos Fijos		-80.482,03	-1.814.424,91
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-80.482,03	-1.814.424,91
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
- Aumento/Disminución en Prestamos a L/P		-1.196.964,11	658.013,57
- Aumento/Disminución en Pasivo Diferido		46.692,00	12.872,12
- Movimiento en Cuentas Patrimoniales		-6.238,66	82.952,75
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIV. DE FINANCIAMIENTO		-1.156.510,77	753.838,44
Aumento (Disminución) Neto del Efectivo		-14.592,33	12.589,92
SALDO AL INICIO DEL AÑO		17.592,44	5.002,52
SALDO AL FIN DEL AÑO		3.000,11	17.592,44

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS

La Compañía **BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A.** Se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el 22 de Junio de 2007 y se dedica a la Compra, Venta y Explotación, de bienes inmuebles.

PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O POLÍTICAS CONTABLES

Las Compañías en el Ecuador están reguladas por distintos entes de control como lo son El Servicio de Rentas Internas y La Superintendencia de Compañías, y normadas contablemente por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Las disposiciones técnicas que emiten estas Instituciones no coinciden en todos sus aspectos, las que hacen que tengan una primacía las Normas y Leyes emitidas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías, en ese orden; relegándose la aplicación de las políticas contables normadas por la Federación Nacional de Contadores. Este comportamiento origina desviaciones en la aplicación de las normas contables establecidas en el Ecuador, y desde 1999 las (NEC) principalmente en lo relacionado con determinados registros y contabilización como son las diferencias en cambio y gastos diferidos.

Las Normas exigieron que los registros contables se preparen en Dólares a partir del primero Abril del 2000, de acuerdo con los Principios Contables del Ecuador y las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, (SRI) que son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

ESTADOS FINANCIEROS EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS

Como es de conocimiento general y por efectos de la Inflación que sufrió el país al final del ejercicio de 1999 y que se concretó en el año 2000, el de acogerse como nueva valoración monetaria en el Ecuador, esto es el Dólar Norteamericano, los entes de control implementaron se adopte como Norma de Valoración la moneda del dólar Norteamericano,

En base a lo anteriormente expuesto la Compañía, se acogió a la mencionada Ley y también se sujeta al Reglamento de Facturación, y hoy en día a una nueva Ley Económica de Equidad Tributaria cuyas aplicaciones se detallan en algunos Estados Financieros Básicos como, el Estado de Evolución del Patrimonio, Flujo de efectivo y la correspondientes Notas así como la del Activo Fijo.

Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los Estados Financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados el las circunstancias.

Los Estados Financieros de **BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A.** comprenden el Balance General al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2011 (fecha de transición) para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar sus Estados Financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del año 2012.

Dando cumplimiento al Cronograma de Implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera que fue preparado y enviado por la Compañía el 8 de Noviembre del 2011 según tramite No.51772-0 .La Compañía **BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A** se encuentra en el TERCER GRUPO para la adopción de las NIIF, debiendo adoptar el 1 de Enero del 2012; y, siendo el periodo de transición el Ejercicio Económico 2011.

La Compañía **BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A** continuando con el proceso de la aplicación de las NIIF mediante el acta de la Junta General de Accionistas autorizando el registro de los Ajustes NIIF Y Conciliación Patrimonial de la Compañía cumplió con la presentación y envió de lo anteriormente citado el 30 de Noviembre del 2011.

A continuación el detalle de las cuentas:

Efectivo y equivalente de Efectivo.-

Como elementos básicos para la presentación del Flujo de Caja, la Compañía incluye los saldos de las, Bancos y Transacciones propias del giro del negocio.

Cuentas por Cobrar.-

Este rubro incluye facturas de clientes Contabilizadas como Clientes, etc.

Propiedad, Planta y Equipos:

Los Activos Fijos se encuentran registrados al costo de adquisición.

Las Propiedades y Equipos están contabilizados al costo de compra, sin que este supere al valor del mercado.

Depreciación:

La depreciación de los Activos Fijos es calculada sobre los valores originales en base al método de Línea Recta, y en función de los siguientes porcentajes de depreciación anual:

Terrenos	0 %
Edificios	20%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina y Otros	10%
Equipos de Computación	33.33%

El valor de la Depreciación Acumulada de los Activos vendidos o retirados es rebajado de las Cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado es registrado en el periodo en que se causa.

Reconocimiento de Ingresos y Gastos

La Compañía reconoce ingresos por Servicios de Alquiler Tarifa 0% y Tarifa 12%, Maquinarias, Otros Ingresos. Los Gastos se registran en el momento que incurren.

Inventarios:

Los inventarios están valorados al costo promedio, los cuales no exceden el valor de mercado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.-CAJA - BANCO

Al 31 de Diciembre del 2011, representa valores en depósitos en cuentas corrientes en bancos locales de acuerdo al siguiente detalle:

	2.011	2.010
Banco de Guayaquil	1.005,11	0,00
Banco Pichincha Panamá Cta. No.400990127	0,00	15.597,44
Banco Rumiñahui Cta. Aho. No. 822782	1.995,00	1.995,00
Total	3.000,11	17.592,44

El Saldo de la Cuenta Corriente fue revisado y conciliados con su respectivo estado de cuenta, demostrando eficiencia y buen desempeño en todas sus operaciones.

3.- CUENTAS POR COBRAR.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta por cobrar es el siguiente:

Años	2.011	2.010
Clientes	308.224,00	18.251,73
Total	308.224,00	18.251,73

Esta cuenta está conformada de acuerdo al siguiente detalle:
Clientes Varios, etc.

4.- INVENTARIOS.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de esta cuenta es la siguiente:

Años	2.011	2.010
Herramientas	3.398,70	397,53
Mercadería en Transito	0,00	33.500,00
Maquinarias	263.068,61	366,07
Productos Terminados	0,00	330.006,99
Total	266.467,31	364.270,59

5.- PAGOS ANTICIPADOS.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de los Pagos Anticipados son los siguientes:

Años	2.011	2.010
Crédito Tributario IVA	38.008,09	40.832,89
Crédito Tributario I.R AÑOS ANTERIORES	2.080,00	9.230,80
Crédito Tributario I.R AÑOS CORRIENTE	7.150,79	11.615,25
Total	47.238,88	61.678,94

6.- ANTICIPO A CONTRATISTA.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de los Anticipo a Contratista son los siguientes:

Años	2.011	2.010
Anticipo a Contratista	2.500,00	500,00
Total	2.500,00	500,00

7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

El saldo conciliado al 31 de Diciembre del 2011, incluye lo siguiente, Ver detalle:

BODEGAS PACIFIC OUTLET PACOUT S.A

ACTIVOS FIJOS

Al 31 de Dic-2011, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	SALDO INICIAL		AJUSTES	SALDO FINAL
	31/Dic/2010	ADICIONES		31/Dic/2011
Terrenos	1.835.730,21		1.120.355,00	715.375,21
Edificios	1.606.699,39		966.775,99	639.923,40
Muebles y Enseres	30.000,00			30.000,00
Equipos de Oficina	1.383,93	2.221,58		3.605,51
Equipos de Computación	130,00			130,00
Obras en Ejecución	24.726,59	78.260,45		102.987,04
ACTIVO FIJO AL COSTO	3.498.670,12	80.482,03	2.087.130,99	1.492.021,16
(-) Depreciación Acumulada	-46.055,52	-83.580,06		-129.635,58
ACTIVO FIJO NETO:	3.452.614,60	-3.098,03	2.087.130,99	1.362.385,58

12.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo es el siguiente:

Años	2.011	2.010
Banco Pichincha Panamá	477.053,78	0,00
Total	477.053,78	0,00

13.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo es el siguiente:

Años	2.011	2.010
Proveedores del Exterior		
Ritchie Bros Auctioneers	146.590,00	146.590,00
Compañías Relacionadas		
Programansa S.A	101.441,01	6.889,96
Manav Internacional S.A	0,00	149.825,44
Total	248.031,01	303.305,40

14.- PASIVO NO CORRIENTE.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo es el siguiente:

Años	2.011	2.010
Préstamo a Largo Plazo	1.004.811,88	2.201.775,99
Total	1.004.811,88	2.201.775,99

15.- PASIVO DIFERIDO.-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo es el siguiente:

Años	2.011	2.010
Granotec Ecuador S.A	4.000,00	4.000,00
Celecbor S.A	4.971,00	4.000,00
Promarisco S.A	7.516,12	7.516,12
Seten Internacional S.A	4.000,00	0,00
Ajecuador S.A	14.928,00	0,00
Songa C.A	9.000,00	0,00
Import. Y Export. MING JIE S.A	760,00	0,00
Cia. General de Comercio y Mandato	5.280,00	0,00
Dínadec S.A	11.120,00	0,00
Franklin Ruiz	1.526,00	893,00
José Bolívar Zúñiga	463,00	463,00
Total	63.564,12	16.872,12

16- CAPITAL SOCIAL

Está representado por 10.000,00 acciones a un valor nominal unitario US \$ 1,00 de Capital Social, al 31 de Diciembre del 2011 es de US\$ 10.000,00

ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los Estados Financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2012), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas. Las declaraciones de Impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2009 al 2011 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (ABRIL 2012), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros. Salvo de Contingencias ejecutadas y no reveladas por la Compañía.
