

PESUTIC S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2011
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente _____	1
<u>Estados Financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera _____	3
Estado de Resultados _____	4
Estado de Cambios en el Patrimonio _____	5
Estado de Flujos de Efectivo _____	6
Políticas Contables _____	8
Notas a los Estados Financieros _____	10

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

Dictamen del auditor independiente

A los miembros del Directorio y accionistas de PESUTIC S.A.:

Estados Financieros Auditados

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan, de Pesutic S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2011, el Estado de Resultados, el de Evolución del Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras Notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la aplicación de estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planeación y desempeño de la auditoría para obtener seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer estas evaluaciones del riesgo, consideramos el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

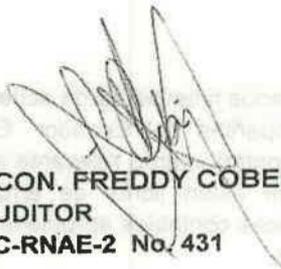
Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión .

Chile 303 y Luque
Edificio Torre Azul, Oficina 213
Guayaquil, Ecuador
Telefax: (593-4) 2516976
fcobena@cobena.com

Dictamen del auditor independiente

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de PESUTIC S.A. al 31 de diciembre del 2011, los Resultados de sus operaciones, la evolución del Patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



ECON. FREDDY COBEÑA M.
AUDITOR
SC-RNAE-2 No. 431

Guayaquil, 1 de junio del 2013.

PESUTIC S.A.**Balance General**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	2011
Activo		
Efectivo y disponible de Efectivo	(A)	69
Cuentas y Documentos por Cobrar	(B)	49.656
Activos por Impuestos Corrientes	(C)	1.900
Total Activo Corriente		51.625
Derechos	(D)	4.668.361
Otros Activos No Corrientes	(E)	66.324
Total Activo No Corriente		4.734.685
Total Activo		4.786.310
Pasivo		
Obligaciones Bancarias	(F)	446.518
Cuentas y Documentos por Pagar	(G)	203.681
Total Pasivo Corriente		650.199
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	(H)	2.543.671
Otras Obligaciones No Corrientes	(I)	550.645
Total Pasivo No Corriente		3.094.316
Total Pasivo		3.744.515
Patrimonio		
Capital Social	(J)	800
Reserva Legal	(K)	5
Reserva por Valuación	(K)	1.040.229
Resultados Acumulados	(L)	42
Resultado neto del Ejercicio		719
Total Patrimonio		1.041.795
Total Pasivo y Patrimonio		4.786.310



Alfredo Portaluppi
Representante Legal



Sonia Vera
Contador General

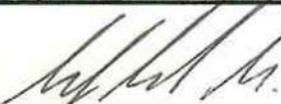
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PESUTIC S.A.**Estado de Resultados**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Ventas y Costos</u>	Notas	2011
Ventas netas	(M)	6.000
<u>Total Ventas Netas</u>		6.000
<u>(-) Gastos de Operación</u>		
Gastos de Administración	(N)	(16.025)
Total Gastos de Operación		(16.025)
Otros Ingresos	(O)	11.410
Otros Egresos	(P)	(263)
<u>Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos</u>		1.123
15% Participación Trabajadores		-
Impuesto a la Renta causado		(404)
<u>Utilidad a Disposición de Accionistas</u>		719

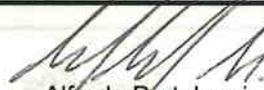

Alfredo Portaluppi
Representante Legal

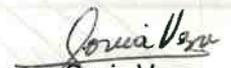

Sonia Vera
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PESUTIC S.A.
Estado de Evolución en el Patrimonio
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011
(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	2011
Capital Social		
Saldo Inicial	(J)	800
Saldo final		800
Reserva Legal		
Apropiación sobre resultados 2010	(K)	5
Saldo final		5
Reserva por Valuación		
Valuación de Derechos Fiduciarios	(K)	1.040.229
Saldo final		1.040.229
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial		-
Resultados netos 2010		47
(-) Constitución Reserva Legal		(5)
Subtotal		42
Resultados del Ejercicio		
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		1.123
(-) Participación Trabajadores 2011		-
(-) Impuesto a la Renta 2011		(404)
Resultados netos del Ejercicio		719
Patrimonio Neto de los Accionistas		1.041.795


Alfredo Portaluppi
Representante Legal


Sonia Vera
Contador General

*Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.*

PESUTIC S.A.**Estado de Flujo de Efectivo**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2011</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>	
Cobros procedente de la prestación de Servicios	17.946
Otros Cobros por actividades de Operación	-
Anticipo de Clientes	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-
Otros pagos por actividades de Operación	(65.524)
Intereses pagados	-
Impuesto a las ganancias pagados	(269)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	77.228
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	29.381
<u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>	
Importes procedentes por la entrada de Propiedad, Planta y Equipo	-
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión	-
<u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u>	
Financiación (salidas) por préstamos a largo plazo	(83.994)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Financiamiento	(83.994)
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(54.613)
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>	
Saldo al inicio del año	54.682
Saldo al final del año	69


Alfredo Portaluppi
Representante Legal


Sonia Vera
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.

Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en U. S. Dólares)

	2011
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	1.123
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>	
Ajustes por Depreciación y amortización	(17)
Ajustes por otros	(404)
Ajustes por Impuesto a la Renta	(404)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>	
Incremento / Disminución en:	
Otras Cuentas por Cobrar	(64.988)
Otros Activos	(574)
Cuentas por pagar comerciales	93.798
Otras Cuentas por pagar	308
<u>Flujo de Efectivo netos en actividades de operación</u>	29.247


Alfredo Portaluppi
Representante Legal


Sonia Vera
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante de los Estados Financieros.

Descripción del Negocio PESUTIC S.A. se constituyó el 31 de julio del 2009, en la ciudad de Guayaquil-Ecuador. Su principal actividad es el alquiler, administración y compra venta de bienes inmuebles.

En el año 2010, Pesutic recibió la titularidad de los Derechos Fiduciarios de los Fideicomisos de "GARANTIA PESUTIC" y de "BODEGAS EXPOCARGA", asumiendo al mismo tiempo la titularidad de los Pasivos con los Bancos acreedores y beneficiarios de tales fideicomisos.

El Entorno del Año 2011 Los ingresos de PESUTIC están constituidos por los remanentes del flujo del FIDEICOMISO DE BODEGAS EXPOCARGA. El "fideicomiso" alquila las bodegas y cancela los créditos con los bancos y otros gastos.

En el 2011, la compañía está sujeta a auditoría externa por haber superado los montos de Activos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

Base de Presentación Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

a) Preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros de "PESUTIC S.A." han sido preparados en base a las Normas Contables Ecuatorianas y otras disposiciones legales dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas, en los estados financieros, se mantienen de un período al siguiente.

c) Impuesto a la Renta

Las normas tributarias, vigentes para el ejercicio 2011, establecen la tasa del 24% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades reinvertidas por el contribuyente.

d) Participación de los trabajadores en las utilidades.-

El 15% de la utilidad anual se reconoce a favor de los trabajadores de conformidad con disposiciones del Código del Trabajo.

A. Efectivo y disponible de Efectivo El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2011
Banco Promércia	69
Total...	69

B. Cuentas y Documentos por Cobrar El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2011
Deudores Varios	(1) 49.656
Total...	49.656

(1) Corresponde al préstamo a la Compañía Somecet para la adquisición de un inmueble.

C. Activos por Impuestos Corrientes Corresponde a valores anticipados por Impuesto a la Renta y créditos tributarios por el Impuesto al valor agregado:

Diciembre 31,	2011
Crédito Tributario del IVA	1.895
Anticipo de Impuesto a la Renta	(1) 5
Total...	1.900

(1) Corresponde al Anticipo de Impuesto a la Renta pagado en Julio y Septiembre del 2010.- Según lo dispone el Art. 41 de LRTI las compañías "recién constituidas" están sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva. Pesutic fue constituida en el año 2009.

D. Derechos y Valores El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2011
Fideicomiso de Flujos y Garantías Pesutic	(1) 778.132
Fideicomiso Bodegas Expocarga	(2) 3.890.229
Total...	4.668.361

(1) Valor de los DERECHOS FIDUCIARIOS recibidos por PESUTIC (18-Ag-2010) del "Fideicomiso de Garantías Expocarga" sobre el inmueble ubicado en la esquina de Los Ríos y Quisquis (Guayaquil). En contrapartida, PESUTIC se subrogó como deudor de las obligaciones de EXPOCARGA S.A.(US\$778 Mil) con el BANCO INTERNACIONAL (beneficiario del Fideicomiso de Garantía PESUTIC).

- (2) PESUTIC adquirió los DERECHOS FIDUCIARIOS del "Fideicomiso de Bodegas Expocarga" (19-Ab-2010) por un total de US\$2'850.000. En contrapartida, se subrogó en las Obligaciones crediticias con el BANCO PROAMERICA (US\$2'825.000) quien mantiene la titularidad de ACREEDOR-BENEFICIARIO del referido Fideicomiso.

Al cierre del ejercicio 2010, PESUTIC registró ajustes (US\$1.040.229) al valor de los Derechos Fiduciarios para corresponder a la valoración de mercado de los Inmuebles fideicomitidos (según informes de peritos autorizados).

E. Otros Activos No Corrientes El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,		2011
Gastos Diferidos		800
Intereses Diferidos	(1)	65.524
Total...		66.324

- (1) Corresponde a los Intereses Diferidos del año 2011, generados por la Obligación Bancaria con Banco Internacional.

F. Obligaciones Bancarias Porción a corto plazo de las obligaciones subrogadas por PESUTIC por los derechos recibidos de los Fideicomisos de "Garantías Pesutic" y "Bodegas Expocarga".

Diciembre 31,		2011
Préstamos Bancarios		
Banco Internacional		92.605
Banco Promérica		353.913
Total...		446.518

G. Cuentas y Documentos por Pagar Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,		2011
Proveedores	(1)	1.161
Préstamos de Accionistas	(2)	202.078
Con la Administración Tributaria		22
Impuesto a la Renta por pagar		420
Total...		203.681

(1) Incluye obligaciones con MMG Trust Ecuador S.A. (administradora del "Fideicomiso de Garantía PESUTIC")

(2) Corresponde a préstamos de accionistas para cubrir obligaciones bancarias de Pesutic.

H. Obligaciones Bancarias Largo Plazo	Corresponde a obligaciones bancarias subrogadas cuyos vencimientos son posteriores a un año.		
	Diciembre 31,		2011
	Banco Internacional		598.229
	Banco Proamerica		1.945.442
	Total...		2.543.671

I. Otras Obligaciones Largo Plazo	Corresponde a lo siguiente:		
	Diciembre 31,		2011
	Accionistas	(1)	550.645
	Total...		550.645

(1) Fondos proporcionados por los accionistas para cancelar obligaciones generadas por los Fideicomisos de "Garantía Pesutic" y de "Bodegas Expocarga" cuyos derechos fueron recibidos en el 2010.

J. Capital Social	Al cierre de ejercicio 2011 los accionistas son los siguientes:				
			Valor por acción	No. De Acciones	Total
	%	Accionista			
	99,00%	Fernando Zambrano	US\$1,00	792	792
	1,00%	Katherine Von Buchwald	US\$1,00	8	8
		Total...			800

K. Reservas
Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador requiere, que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, sea apropiada como Reserva Legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de Capital suscrito y pagado: Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

PESUTIC S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

Reserva por Valuación: Corresponde a la Reserva por Valuación de los Derechos Fiduciarios adquiridos y que se ajustan al valor de mercado de los inmuebles fideicomitidos en el "Fideicomiso de Bodegas Expocarga".

M. Ventas Netas Incluye lo siguiente:

Diciembre 31,	2011
Arriendos	6.000
Total...	6.000

N. Gastos Administrativos Incluye los siguientes gastos administrativos:

Diciembre 31,	2011
Teléfono	155
Electricidad	4.571
Agua	97
Gastos Legales	10.615
Multas e Intereses	332
Gastos No Deducibles	227
IVA que se carga al gasto	2
Varios	25
Total...	16.025

O. Otros Ingresos Corresponde a los flujos netos de Efectivo, remitidos por la Fiduciaria que administra el "Fideicomiso de Bodegas Expocarga" (Ingresos por arriendos menos gastos y pago de obligaciones bancarias).

Diciembre 31,	2011
Remanente de Operaciones del Flujo	11.410
Total...	11.410

P. Gastos Financieros Incluye los siguientes gastos financieros:

Diciembre 31,	2011
Comisiones Bancarias	263
Total...	263

Q. Partes Relacionadas Los saldos (pasivos) con partes relacionadas son los siguientes:

Diciembre 31,	2011
Accionistas	752.724
Total...	752.724

R. Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe (1 de junio del 2013) no se han producido eventos subsecuentes que afecten los Estados Financieros.