

ESTADOS FINANCIEROS

del grupo Pesutic S.A. y subsidiarias

2012

2011

CONTENIDO

PESUTIC S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 y 2011
Con informe del Auditor Independiente

1	Estado de Situación Financiera
2	Estado de Resultados
3	Estado de Cambios en el Patrimonio
4	Estado de Flujos de Efectivo
5	Estado de Información Adicional
6	Informe del Auditor Independiente

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

del grupo Pesutic S.A. y subsidiarias

PESUTIC S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 y 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

EC. FREDDY COBENA MALDONADO

☎ Chile 303 y Luque

🏢 Edificio Torre Azul, Oficina 213

📍 Guayaquil, Ecuador

☎ Telefax: (593-4) 2516976

✉ fcobena@cobena.com

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 2012 y 2011, el Estado de Resultados, el de Cambios en el 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.

EC. FREDDY COBEÑA MALDONADO

Chile 303 y Luque

Edificio Torre Azul, Oficina 213

Guayaquil, Ecuador

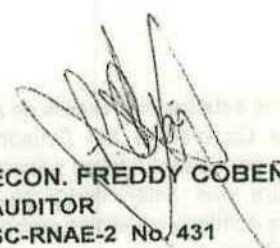
Telefax: (593-4) 2516976

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 2012 y 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

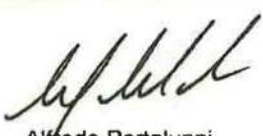
Guayaquil, 7 de junio del 2013.

PESUTIC S.A.**Estado de Situación Financiera**

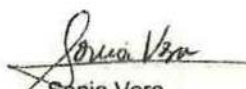
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	2012	2011
Activo			
Efectivo y disponible de Efectivo	(A)	393	69
Cuentas y Documentos por Cobrar	(B)	-	49.656
Activos por Impuestos Corrientes	(C)	2.173	1.900
Total Activo Corriente		2.567	51.625
Derechos	(D)	4.668.361	4.668.361
Otros Activos No Corrientes	(E)	-	66.324
Total Activo No Corriente		4.668.361	4.734.685
Total Activo		4.670.928	4.786.310
Pasivo			
Obligaciones Bancarias	(F)	488.638	446.518
Cuentas y Documentos por Pagar	(G)	43.631	203.681
Total Pasivo Corriente		532.269	650.199
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	(H)	2.055.033	2.543.671
Otras Obligaciones No Corrientes	(I)	904.558	550.645
Total Pasivo No Corriente		2.959.591	3.094.316
Total Pasivo		3.491.860	3.744.515
Patrimonio			
Capital Social	(J)	800	800
Reserva Legal	(K)	77	5
Reserva Valuación	(K)	-	1.040.229
Resultados Acumulados	(L)	1.176.668	42
Resultado del Ejercicio		1.524	719
Total Patrimonio		1.179.068	1.041.795
Total Pasivo y Patrimonio		4.670.928	4.786.310



Alfredo Portaluppi
Representante Legal



Sonia Vera
Contador General

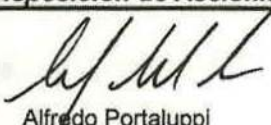
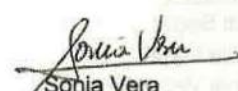
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

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

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011

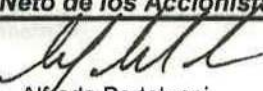
(Expresado en U.S. Dólares)

Ventas y Costos	Notas	2012	2011
Ventas netas	(M)	-	6.000
Total Ventas Netas		-	6.000
(-) Gastos de Operación			
Gastos de Administración	(N)	(10.727)	(16.025)
Total Gastos de Operación		(10.727)	(16.025)
Otros Ingresos	(Q)	38.105	11.410
Otros Egresos	(P)	(25.365)	(263)
Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos		2.014	1.123
15% Participación Trabajadores		-	-
Impuesto a la Renta causado		(491)	(404)
Utilidad a Disposición de Accionistas		1.524	719


Alfredo Portaluppi
Representante Legal
Sonia Vera
Contador GeneralLas notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PESUTIC S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Capital Social</u>	(J)		
Saldo Inicial		800	800
Saldo final		800	800
<u>Reserva Legal</u>	(K)		
Saldo Inicial		5	-
Apropiación sobre resultados 2010		72	5
Saldo final		77	5
<u>Reserva por Valuación</u>	(K)		
Valuación sobre Derechos Fiduciarios		1.040.229	1.040.229
(-) Transferencia a Resultados Acumulados		(1.040.229)	-
Saldo final		-	1.040.229
<u>Resultados Acumulados</u>			
Saldo Inicial		42	-
Resultados netos 2011, 2010		719	47
(-) Constitución Reserva Legal		(72)	(5)
Subtotal		689	42
Adopción de NIIF por primera vez	(L)	135.750	-
Reserva por Valuación		1.040.229	-
Saldo final		1.176.668	42
<u>Resultados del Ejercicio</u>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		2.014	1.123
(-) Participación Trabajadores 2012-2011		-	-
(-) Impuesto a la Renta 2012-2011		(491)	(404)
Resultados netos del Ejercicio		1.524	719
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		1.179.068	1.041.795


Alfredo Portaluppi
Representante Legal


Sonia Vera
Contador General

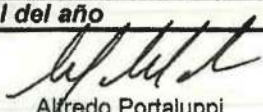
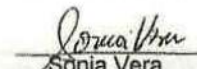
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

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

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedente de las ventas de bienes y prestación de Servicios	-	17.946
Otros Cobros por actividades de Operación	87.762	-
Anticipo de Clientes	6.160	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(718)	-
Otros pagos por actividades de Operación	-	(65.524)
Intereses pagados	25.358	-
Impuesto a las ganancias pagados	(491)	(404)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(25.141)	77.362
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	92.930	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 por préstamos a largo plazo	(92.605)	(83.994)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Financiamiento	(92.605)	(83.994)
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	325	(54.613)
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	69	54.682
<u>Saldo al final del año</u>	393	69

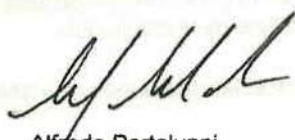

Alfredo Portaluppi
Representante Legal
Sonia Vera
Contador GeneralLas notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PESUTIC S.A.**Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	2.014	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	(491)	
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / Disminución en:		
Otras Cuentas por Cobrar	49.656	(64.988)
Otros Activos	(278)	(574)
Cuentas por pagar comerciales	35.373	93.798
Otras Cuentas por pagar	495	308
Anticipo de clientes	6.160	-
Otros Pasivos		
<u>Flujo de Efectivo netos en actividades de operación</u>	92.930	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 2012 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 2012, la compañía registró los ajustes por adopción de Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas.

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.

Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

Todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (USA).

a) Negocio en Marcha

Las cifras de los Estados Financieros adjuntos, suponen la continuidad de las operaciones de la empresa o principio de negocio en marcha, a menos que se indique lo contrario. Como resultado de nuestra Auditoría no tenemos evidencia alguna que pueda afectar la continuidad del negocio en el corto plazo.

b) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2012 para cumplir con disposiciones de la Legislación Tributaria. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

c) Equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

d) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos de la empresa son con los bancos beneficiarios de los fideicomisos, cuyos derechos recibió PESUTIC en el año 2010

e) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los costos y gastos se reconocen cuando el servicio o los bienes han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago. Los principales gastos del negocio son registrados y pagados por el Fideicomiso que administra los bienes. PESUTIC solo recibe los remanentes y registra sus gastos administrativos.

f) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) establece que la Compañía debe pagar el 23% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2012 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles). El "fideicomiso" registra la carga tributaria sobre los ingresos y gastos de los inmuebles que administra. PESUTIC tributa sobre los remanentes recibidos.

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

Diciembre 31,	2012	2011
Banco Promercia	393	69
Total...	393	69

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

Diciembre 31,	2012	2011
Deudores Varios (1)	-	49.656
Total...	-	49.656

(1) **Año 2011:** Corresponde al préstamo a la Compañía Somecet para la adquisición de un inmueble.

C. Activos por Impuestos Corrientes Corresponde a valores anticipados, así como también a créditos tributarios por el Impuesto al valor agregado:

Diciembre 31,	2012	2011
Crédito Tributario del IVA	2.173	1.895
Anticipo de Impuesto a la Renta (1)	-	5
Total...	2.173	1.900

(1) **AÑO 2011:** 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.

Al inicio del 2012, está cuenta fue ajustada por principios contables NIIF al considerarla irrecuperable.

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

Diciembre 31,	2012	2011
Fideicomiso de Flujos y Garantías Pesutic (1)	778.132	778.132
Fideicomiso Bodegas Expocarga (2)	3.890.229	3.890.229
Total...	4.668.361	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).

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

- (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 fideicomitados (según informes de peritos autorizados).

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

Diciembre 31,	2012	2011
Gastos Diferidos	-	800
Intereses Diferidos (1)	-	65.524
Total...	-	66.324

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

F. Obligaciones Bancarias Porción a corto plazo de la obligación subrogada a favor del Banco Internacional por los derechos recibidos del "Fideicomiso de Garantías Pesutic" (**Ver Nota D-1**) y Otras Obligaciones Bancarias

Diciembre 31,	2012	2011
Préstamos Bancarios		
Banco Internacional	102.099	92.605
Banco Promérica	386.538	353.913
Total...	488.638	446.518

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

Diciembre 31,	2012	2011
Proveedores (1)	1.197	1.161
Préstamos de Accionistas (2)	35.337	202.078
Con la Administración Tributaria	43	22
Impuesto a la Renta por pagar	894	420
Otros	6.160	-
Total...	43.631	203.681

(1) **Año 2011:** Incluye obligaciones con MMG Trust Ecuador S.A. (administradora del "Fideicomiso de Garantía PESUTIC")

(2) Corresponde a préstamos de terceros utilizados para cubrir obligaciones bancarias de Pesutic. En el año 2012, se descontaron de estas cuentas el 60% de Intereses anuales pagados al banco Internacional.

H. Obligaciones Bancarias Largo Plazo

Corresponde a obligaciones bancarias posteriores a un año:

Diciembre 31,	2012	2011
Banco Internacional	496.129	598.229
Banco Proamerica (1)	1.558.904	1.945.442
Total...	2.055.033	2.543.671

(1) **Año 2012:** Corresponde a vencimientos del 2014 en delante, de las obligaciones subrogadas de EXPOCARGA S.A. en el "Fideicomiso de Bodegas Expocarga" cuyos derechos se adquirieron en el 2010.

I. Otras Obligaciones No Corrientes

Corresponde a lo siguiente:

Diciembre 31,	2012	2011
Accionistas (1)	904.558	550.645
Total...	904.558	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 2012 los accionistas son los siguientes:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total
99,00%	Fernando Zambrano	US\$1,00	792	792
1,00%	Katherine Von Buchwald	US\$1,00	8	8
Total...				800

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

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".

L. Resultados Acumulados

Adopción de NIIF: De acuerdo a las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, en el 2012, Pesutic realizó los ajustes correspondientes a la conciliación del Patrimonio Neto según las normas NIIFs.

M. Ventas Netas

Incluye lo siguiente:

Diciembre 31,	2012	2011
Arriendos	-	6.000
Total...	-	6.000

N. Gastos Administrativos

Incluye los siguientes gastos administrativos:

Diciembre 31,	2012	2011
Teléfono	120	155
Electricidad	7.138	4.571
Agua	118	97
Útiles de Oficina	89	-
Gastos Legales	2.111	10.615
Multas e Intereses	48	332
Gastos No Deducibles	72	227
IVA que se carga al gasto	1.031	2
Varios	-	25
Total...	10.727	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,	2012	2011
Remanente de Operaciones del Flujo	38.105	11.410
Total...	38.105	11.410

P. Gastos Financieros Incluye los siguientes gastos financieros:

Diciembre 31,	2012	2011
Comisiones Bancarias	7	263
Intereses Locales (1)	25.358	-
Total...	25.365	263

(1) Incluye el 40% de intereses pagados por la obligación con Banco Internacional.

Q. Partes Relacionadas Las partes relacionadas se encuentran de acuerdo al siguiente detalle:

Diciembre 31,	2012	2011
Accionistas	939.895	752.724
Total...	939.895	752.724

R. Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe (7 de junio del 2013) no se han producido eventos subsecuentes que afecten los Estados Financieros.