

PESUTIC S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012
Con informe del Auditor Independiente*

PESUTIC S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente_____	4
 <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

Chile 563 y Loque

Edificio Torre Azul, Oficina 213

Quito, Ecuador

Teléfono: (593-4) 2516760

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 2013 y 2012, 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.

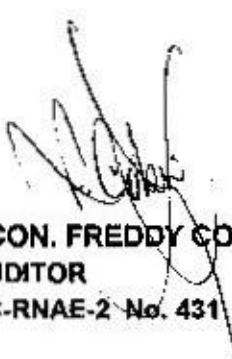
Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido 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.

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 2013 y 2012, 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

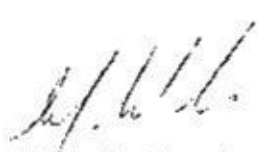
, Guayaquil, 20 de mayo del 2014.

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

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	2013	2012
Activo			
Efectivo y disponible de Efectivo	-	369	393
Activos por Impuestos Corrientes	-	1.922	2.173
Total Activo Corriente		2.290	2.567
Derechos	-	3.628.132	4.668.361
Total Activo No Corriente		3.628.132	4.668.361
Total Activo		3.630.422	4.670.928
Pasivo			
Obligaciones Bancarias	-	567.702	488.638
Cuentas y Documentos por Pagar	-	159.588	43.631
Total Pasivo Corriente		727.290	532.269
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	-	1.520.990	2.055.033
Otras Obligaciones No Corrientes	-	1.241.658	904.558
Total Pasivo No Corriente		2.762.648	2.959.591
Total Pasivo		3.489.938	3.491.860
Patrimonio			
Capital Social	-	800	800
Reserva Legal	-	229	77
Resultados Acumulados	-	137.810	1.176.668
Resultado Neto del Ejercicio	-	1.645	1.524
Total Patrimonio		140.484	1.179.068
Total Pasivo y Patrimonio		3.630.422	4.670.928

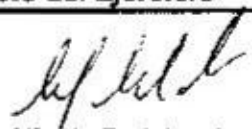

 Alfredo Portaluppi
 Representante Legal

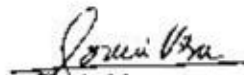

 Sonia Vera
 Contador General

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 2013 y 2012
 (Expresado en U.S. Dólares)

<u>Ventas y Costos</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas netas	(K)	9.000	-
Total Ventas Netas		9.000	-
 <u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración	(L)	(12.164)	(10.727)
Total Gastos de Operación		(12.164)	(10.727)
Otros Ingresos	(M)	23.967	38.105
Gastos Financieros	(N)	(18.678)	(25.365)
Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos		2.124	2.014
15% Participación Trabajadores		-	-
Impuesto a la Renta causado		(479)	(491)
Resultado Neto del Ejercicio		1.645	1.524


 Alfredo Portaluppi
 Representante Legal


 Sonia Vera
 Contador General

Las 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 2013 y 2012

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	2013	2012
<u>Capital Social</u>			
Saldo Inicial		800	800
Saldo final		800	800
<u>Reserva Legal</u>			
Saldo Inicial		77	5
Adopción sobre resultados 2010		152	72
Saldo final		229	77
<u>Reserva por Valuación</u>			
Valuación sobre Derechos Fiduciarios		-	1.040.229
- Transferencia a Resultados Acumulados		-	(1.040.229)
Saldo final		-	-
<u>Resultados Acumulados</u>			
Saldo Inicial		689	42
Resultados netos 2012, 2011		1.524	719
(-) Constitución Reserva Legal		(152)	(72)
Subtotal		2.060	689
Adopción de NIIF por primera vez		135.750	135.750
Reserva por Valuación		-	1.040.229
Saldo final		137.810	1.176.668
<u>Resultados Neto del Ejercicio</u>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		2.124	2.014
(-) Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta		(479)	(491)
Resultados netos del Ejercicio		1.645	1.524
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		140.484	1.179.068

Alfredo Portaluppi
Representante Legal

Sonia Vera
Contador General

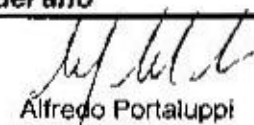
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

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

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedente de las ventas de bienes y prestación de Servicios	3.400	-
Otros Cobros por actividades de Operación	23.967	87.762
Anticipo de Clientes	-	6.160
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(12.302)	(718)
Otros pagos por actividades de Operación	(53)	-
Intereses pagados	(18.555)	(25.358)
Impuesto a las ganancias pagados	(479)	(491)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	25.575
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	(4.022)	92.930
<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>		
Pago por préstamos a largo plazo	(454.979)	(92.605)
Financiación por préstamos a largo plazo	458.976	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Financiamiento	3.997	(92.605)
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(25)	325
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	393	69
<u>Saldo al final del año</u>	369	393


 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 2013 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.

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) Periodo 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 2013 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 incorporen 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 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2013 (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.

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

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

Diciembre 31,	2013	2012
Banco Promércia	369	393
Total...	369	393

- B. Activos por Impuestos Corrientes** Corresponde a créditos tributarios por el Impuesto al valor agregado:

Diciembre 31,	2013	2012
Crédito Tributario del IVA	1.922	2.173
Total...	1.922	2.173

- C. Derechos** El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,		2013	2012
Fideicomiso de Flujos y Garantías Pesutic	(1)	778.132	778.132
Fideicomiso Bodegas Expocarga	(2)	2.850.000	3.890.229
Total...		3.628.132	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 codeudor 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.

En el año 2013 se reversó el ajuste por revalúo de los Derechos Fiduciarios que fuera registrado en el 2010 (\$1.040.229).

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

Diciembre 31,	2013	2012
Préstamos Bancarios		
Banco Internacional	112.567	102.099
Banco Promérica	455.135	386.538
Total...	567.702	488.638

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

Diciembre 31,	2013	2012
Proveedores	1.182	1.197
Préstamos de Accionistas (1)	-	35.337
Relacionadas (2)	157.213	-
Con la Administración Tributaria	154	43
Impuesto a la Renta por pagar	479	894
Otros	560	6.160
Total...	159.588	43.631

(1) Corresponde a préstamos de accionistas utilizados para pagar obligaciones bancarias, como intereses (60% y 65% de intereses pagados el 2012 y 2013 fueron debitados de este pasivo).

(2) Corresponde a préstamos recibidos de "Somecet S.A.", principalmente para cubrir las cuotas del Banco Internacional.

- F. Obligaciones Bancarias Largo Plazo Corresponde a obligaciones bancarias posteriores a un año:

Diciembre 31,	2013	2012
Banco Internacional	383.562	496.129
Banco Proamerica (1)	1.137.427	1.558.904
Total...	1.520.990	2.055.033

(1) **Año 2013:** Corresponde a vencimientos del 2015 en detanto, de las obligaciones subrogadas de EXPOCARGA S.A. en el "Fideicomiso de Bodegas Expocarga" cuyos derechos se adquirieron en el 2010

PESUTIC S.A.**Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)****G. Otras
Obligaciones
No Corrientes**

Corresponde a lo siguiente:

Diciembre 31,	2013	2012
Accionistas	(1)	1.241.658
Total...	1.241.658	904.558

(1) Contrapartida de valores pagados a los bancos acreedores, por parte de los FIDEICOMISOS ("Garantía Pesutic" y "Bodegas Expocarga") con fondos generados en el alquiler de los inmuebles fideicomitidos.

**H. Capital
Social**

Con fecha 15 de Julio del 2013, fueron inscritas en la Superintendencia de compañías la transferencia de acciones del señor Fernando Zambrano y Katherine Von Buchwald a favor de los siguientes accionistas:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total
50%	Alfredo Portaluppi Reyes	US\$1,00	400	400
50%	Andrés Portaluppi Reyes	US\$1,00	400	400
Total...				800

I. 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".

**J. 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.

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

Incluye lo siguiente:

Diciembre 31,	2013	2012
Arriendos	9.000	-
Total...	9.000	-

L. Gastos Administrativos

Incluye los siguientes gastos administrativos.

Diciembre 31,	2013	2012
Teléfono	132	120
Electricidad	4.856	7.138
Agua	223	118
Honorarios Profesionales	6.755	-
Útiles de Oficina	-	89
Gastos Legales	27	2.111
Multas e Intereses	-	48
Gastos No Deducibles	52	72
IVA que se carga al gasto	1	1.031
Varios	117	-
Total...	12.164	10.727

M. 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,	2013	2012
Remanente de Operaciones del Flujo	23.967	38.105
Total...	23.967	38.105

N. Gastos Financieros

Incluye los siguientes gastos financieros:

Diciembre 31,	2013	2012
Comisiones Bancarias	123	7
Intereses Locales (1)	18.555	25.358
Total...	18.678	25.365

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

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

**O. Partes
Relacionadas**

Las partes relacionadas se encuentran de acuerdo al siguiente detalle:

Diciembre 31,	2013	2012
Accionistas	1,241,658	939,895
Somecet	157,213	-
Total...	1,398,871	939,895

**P. Eventos
Subsecuents**

A la fecha de elaboración de este informe se ha producido lo siguiente:

1. Reforma al fideicomiso de administración de Bienes Bodegas Excebraga TF-G-312 y entrega de Comodato a Pesutic S.A.
2. Cancelación de las obligaciones contraídas con Banco Internacional y Promérica.