

PESUTIC S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2014 y 2013
Con informe del Auditor Independiente*

PESUTIC S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2014 y 2013
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



INFORME 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 2014 y 2013, 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.



ECON. FREDDY COBEÑA MALDONADO

fcobena@cobena.com

Chile 303 y Luque, Edificio Torre Azul, Mezzanine Oficina 213


Teléfono (593-4) 2516976, Celular 0999744320

Guayaquil-Ecuador

INFORME 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 2014 y 2013, 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, 28 de abril del 2015.

PESUTIC S.A.
Estado de Situación Financiera
 Por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013
 (Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	31/12/2014	31/12/2013
Activo			
Efectivo y equivalente de Efectivo	(D)	9.696	369
Cuentas y Documentos por Cobrar	(E)	10.950	-
Activos por Impuestos Corrientes	(F)	50.699	1.922
Total Activo Corriente		71.344	2.290
Propiedad, Planta y Equipo	(G)	755.449	-
Derechos	(H)	2.850.000	3.628.132
Total Activo No Corriente		3.605.449	3.628.132
Total Activo		3.676.794	3.630.422
Pasivo			
Obligaciones Bancarias	(I)	487.388	567.702
Cuentas y Documentos por Pagar	(J)	122.171	158.955
Otras Obligaciones Corrientes	(K)	177.350	633
Total Pasivo Corriente		786.909	727.290
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	(L)	1.319.514	1.520.990
Otras Obligaciones No Corrientes	(M)	1.248.824	1.241.658
Total Pasivo No Corriente		2.568.337	2.762.648
Total Pasivo		3.355.246	3.489.938
Patrimonio			
Capital Social	(N)	800	800
Reserva Legal	(O)	393	229
Resultados Acumulados	(P)	139.291	137.810
Resultado Neto del Ejercicio		181.063	1.645
Total Patrimonio		321.547	140.484
Total Pasivo y Patrimonio		3.676.794	3.630.422

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 2014 y 2013
 (Expresado en U.S. Dólares)

<u>Ventas y Costos</u>	Notas	31/12/2014	31/12/2013
Ventas netas	(Q)	658.972	9.000
Total Ventas Netas		658.972	9.000
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos Laborales	(R)	(96.421)	-
Gastos de Administración	(S)	(129.966)	(12.164)
Total Gastos de Operación		(226.386)	(12.164)
Otros Ingresos	(T)	7.111	23.967
Gastos Financieros	(U)	(163.316)	(18.678)
Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos		276.381	2.124
15% Participación Trabajadores		(41.457)	-
Impuesto a la Renta causado		(53.861)	(479)
Resultado Neto del Ejercicio		181.063	1.645

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 2014 y 2013
(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
<u>Capital Social</u>			
Saldo Inicial	(N)	800	800
Saldo final		800	800
<u>Reserva Legal</u>			
Saldo Inicial	(O)	229	77
Apropiación sobre resultados ejercicio anterior		165	152
Saldo final		393	229
<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	(P)	2.060	689
Resultados netos 2013, 2012		1.645	1.524
(-) Constitución Reserva Legal		(165)	(152)
Subtotal		3.541	2.060
Adopción de NIIF por primera vez		135.750	135.750
Saldo final		139.291	137.810
<u>Resultados Neto del Ejercicio</u>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		276.381	2.124
(-) Participación Trabajadores		(41.457)	-
(-) Impuesto a la Renta		(53.861)	(479)
Resultados netos del Ejercicio		181.063	1.645
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		321.547	140.484

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 2014 y 2013
(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedente de ventas de bienes y prestación de Servicios	659.625	3.400
Otros Cobros por actividades de Operación	(3.839)	23.967
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(77.800)	(12.302)
Pagos a empleados	(18.243)	-
Otros pagos por actividades de Operación	8.306	-
Intereses pagados	(163.147)	(18.555)
Impuesto a las ganancias pagados	(53.861)	(479)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	(53)
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	351.040	(4.022)
<u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
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	(281.790)	(454.979)
Financiación por préstamos a largo plazo	(59.923)	458.976
Efectivo neto procedente (utilizado) por actividades de Financiamiento	(341.713)	3.997
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	9.327	(25)
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	369	393
Saldo al final del año	9.696	369

Alfredo Portaluppi
Representante Legal

Sonia Vera
Contador General

*Las 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 2014 y 2013

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	276.381	2.124
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	22.683	-
Ajustes por 15% e Impuesto a la Renta	(95.318)	(479)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / Disminución en:		
Otras cuentas por cobrar	(10.950)	-
Otros activos	(48.777)	252
Cuentas por pagar comerciales	29.651	(15)
Otras cuentas por pagar	57.083	(304)
Beneficios empleados	119.635	-
Anticipos de clientes	653	(5.600)
Otros pasivos		
<u>Flujo de Efectivo netos en actividades de operación</u>	351.040	(4.022)

Alfredo Portaluppi
Representante LegalSonia Vera
Contador General*Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.*

- A. Descripción de la empresa y su 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.

- B. El Entorno del Año 2014** En el año 2014, mediante contrato de comodato, Pesutic asumió la administración del inmueble ubicado en el Km 14 1/2 vía Daule, de propiedad del Fideicomiso Bodegas Expocarga.

- C. Principales Políticas de Contabilidad** Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de la empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

(1) Bases de Presentación

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 este reporte están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (USA).

(2) 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.

(3) 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 2014 para cumplir con disposiciones de la Legislación Tributaria. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(4) 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.

(5) 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 y con los accionistas.

(6) 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.

(7) 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 2014 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles). El "fideicomiso" registró la carga tributaria sobre los ingresos y gastos de los inmuebles que administró hasta Mayo del 2014.

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

D. Efectivo y equivalente de Efectivo El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2014	2013
Banco Promérica Cta. Cte.	5.056	369
Banco Promérica Cta. Ahorro	1.770	-
Banco Pichincha	2.871	-
Total...	9.696	369

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

Diciembre 31,		2014	2013
Clientes	(1)	8.789	-
Otros		2.161	-
Total...		10.950	-

(1) Incluye las cuentas pendientes de cobro a Equitatis y HHI por la facturación de Arriendos de Diciembre del 2014.

F. Activos por Impuestos Corrientes Corresponde a créditos tributarios por el Impuesto al valor agregado y retenciones de clientes sobre ventas:

Diciembre 31,	2014	2013
Crédito Tributario del IVA	1.925	1.922
Retenciones en la Fuente	48.774	-
Total...	50.699	1.922

G. Propiedad Planta y Equipo Incluye las Edificaciones ubicadas en Guayaquil (Quisquis entre los Ríos y Tulcán, 332 m2); y, Quisquis y Los Ríos Mz 65, 709 m2), recibidas mediante Escritura Pública de Restitución y Transferencia de Dominio otorgada por el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos y Garantía Pesutic.

Diciembre 31,	2014	2013
Edificios	778.132	-
	778.132	-
(-) Depreciación Acumulada	(22.683)	-
Total...	755.449	-

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

- (1) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2014 se detalla a continuación:

Variaciones al Costo:	2014
Saldo año anterior (inicial)	-
(+) Transferencia de Inmuebles	778.132
(-) Bajas, ventas y transferencias	-
Saldo año actual	778.132

Depreciación Acumulada (-):	2014
Saldo año anterior (inicial)	-
(+) Gasto del año	(22.683)
(-) Dep.acum.por baja de activos y ventas	-
Saldo año actual	(22.683)

H. Derechos

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2014	2013
Fideicomiso de Flujos y Garantías Pesutic (1)	-	778.132
Fideicomiso Bodegas Expocarga (2)	2.850.000	2.850.000
Total...	2.850.000	3.628.132

- (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).

El 18 de Junio del 2014, se realizó la Escritura Pública de Restitución y Transferencia de Dominio a favor de Pesutic S.A., sobre los dos inmuebles descritos en la Nota G.

- (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.

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

I. Obligaciones Bancarias

Porción a corto plazo de la obligación subrogada a favor del Banco Internacional por los derechos recibidos del "Fideicomiso de Garantías Pesutic" y préstamo del Banco Promerica recibido en el año 2014:

Diciembre 31,	2014	2013
Préstamos Bancarios		
Banco Internacional	-	112.567
Banco Promérica	487.388	455.135
Total...	487.388	567.702

J. Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,		2014	2013
Proveedores	(1)	30.833	1.182
Relacionadas	(2)	90.125	157.213
Otros		1.213	560
Total...		122.171	158.955

(1) Año 2014: Incluye los siguientes rubros pendientes de pago a proveedores:

Diciembre 31,	2014
Friedrich S.A.	27.500
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	418
Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomiso	2.915
Total...	30.833

(2) Año 2014: Corresponde a préstamos recibidos de "Somecet S.A.", y del Accionista.

K. Otras Obligaciones Corrientes

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,		2014	2013
Por Beneficios de Ley con Empleados	(1)	76.666	-
Con el IESS		1.512	-
Con la Administración Tributaria		3.855	154
Participación Trabajadores		41.457	-
Impuesto a la Renta por pagar		53.861	479
Total...		177.350	633

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

(1) Incluye lo siguiente:

Diciembre 31,	2014
Décimo Tercer Sueldo	6.417
Décimo Cuarto Sueldo	440
Vacaciones	3.208
Roles	66.601
Total...	76.666

L. **Obligaciones Bancarias Largo Plazo** Corresponde a obligaciones bancarias con vencimiento mayor a un año:

Diciembre 31,	2014	2013
Banco Internacional	-	383.562
Banco Proamerica	(1) 1.319.514	1.137.427
Total...	1.319.514	1.520.990

(1) **Año 2014:** Corresponde al saldo de las cuotas de capital a pagarse a partir del año 2016, sobre el préstamo otorgado por US\$2'100.000 al 8,95% de interés.

M. **Otras Obligaciones No Corrientes** Corresponde a lo siguiente:

Diciembre 31,	2014	2013
Accionistas	(1) 1.070.953	1.241.658
Depósitos en Garantía	177.871	-
Total...	1.248.824	1.241.658

(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.

N. **Capital Social** Desde el 15 de Julio del 2013, los accionistas son los siguientes:

%	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

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

O. 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 ésta alcance como mínimo el 50% de Capital suscrito. 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.

P. Resultados Acumulados Incluye resultados de ejercicios anteriores (\$3.541) y el saldo neto del proceso de Adopción de las NIIF por primera vez (\$135.750) registrado en el 2012.

Q. Ventas Netas Incluye lo siguiente:

Diciembre 31,	2014	2013
Arriendos	658.972	9.000
Total...	658.972	9.000

R. Gastos Laborales Incluye los siguientes gastos administrativos:

Diciembre 31,	2014	2013
Remuneración Unificada	76.533	-
Sobretiempo	467	-
Aportes Patronal	9.356	-
Decimo Tercer Sueldo	6.417	-
Décimo Cuarto Sueldo	440	-
Vacaciones	3.208	-
Total...	96.421	-

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

S. Gastos de Administración Incluye los siguientes gastos administrativos:

Diciembre 31,	2014	2013
Teléfono	126	132
Electricidad	8.493	4.856
Agua	258	223
Honorarios Profesionales	3.500	6.755
Servicios de Empresas	2.500	-
Gastos Legales	11.188	27
Mantenimiento Edificio	25.000	-
Multas e Intereses	5.369	-
Gastos No Deducibles	229	52
IVA que se carga al gasto	3.000	1
Impuestos y Contribuciones	38.370	-
Depreciaciones	22.683	-
Varios	9.248	117
Total...	129.966	12.164

T. 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,	2014	2013
Remanente de Operaciones del Flujo	7.111	23.967
Total...	7.111	23.967

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

U. Gastos Financieros Incluye los siguientes gastos financieros:

Diciembre 31,	2014	2013
Comisiones Bancarias	168	123
Intereses Locales	163.147	18.555
Total...	163.316	18.678

V. Partes Relacionadas Al cierre del ejercicio, los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

Diciembre 31,	2014	2013
Por pagar a Accionistas	1.070.953	1.241.658
Por pagar a Somecet	90.125	157.213
Total...	1.161.078	1.398.871

W. Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente los Estados Financieros de Pesutic S.A..