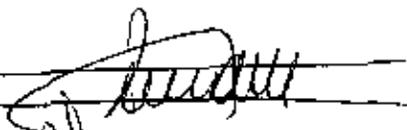


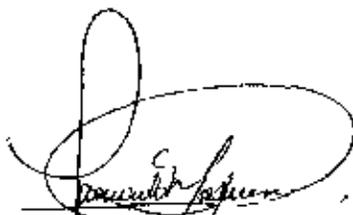
VENETIANCORP S.A.ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias	3,210,476.72	79,961.07
Menos. Costo de Ventas	1,695,762.16	
UTILIDAD BRUTA	1,514,714.56	79,961.07
Otros ingresos	340,386.65	9,050.00
GASTOS		
Gastos de administración	424,659.09	58,633.32
Gastos financieros	82,435.50	825.07
Otros egresos	887,199.74	32,101.39
Total gastos	1,394,494.33	91,559.78
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	460,606.88	(2,548.71)
Participación de los trabajadores (Ver Nota K)	69,091.03	
Impuesto a la renta (Ver Nota K)	96,080.82	
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	295,435.03	(2,548.71)
UTILIDAD POR ACCIÓN	0.80	



Jaime Loor Henriques
Gerente General



Leonardo Mosquera
Contador

VENETIANCORP S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2011	800.00	
Pérdida del ejercicio		(2,548.71)
Aumento de capital	74,200.00	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	75,000.00	(2,548.71)
Utilidad del ejercicio		295,435.03
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>75,000.00</u>	<u>292,886.32</u>



Jaime Looor Henriques
Gerente General



Leonardo Mosquera
Contador

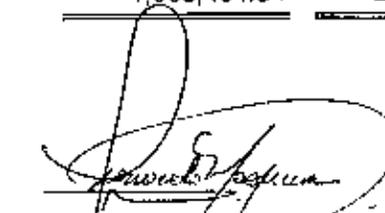
VENETIANCORP S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	295,435.03	(2,548.71)
Depreciación	13,932.70	
Baja de activos fijos	2,992.00	
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por cobrar	(2,800,249.68)	(1,269,859.47)
Inventarios	(10,733,572.51)	(4,872,031.87)
Otros activos	3,762.52	28,261.88
Cuentas por pagar	10,839,699.82	6,159,678.49
Porción corriente de la deuda a largo plazo	406,219.66	
	<u>(2,284,140.19)</u>	<u>56,049.03</u>
EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1,971,780.46)</u>	<u>53,500.32</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	(200,959.28)	(12,463.44)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(200,959.28)</u>	<u>(12,463.44)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	2,962,780.34	
Aumento de capital		74,200.00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>2,962,780.34</u>	<u>74,200.00</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO	790,040.60	115,236.88
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>213,454.04</u>	<u>98,217.16</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>1,003,494.64</u>	<u>213,454.04</u>



Jaime Loor Henriques
Gerente General



Leonardo Mosquera
Contador

VENETIANCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en USDólares)

A. VENETIANCORP S.A.:

La Compañía fue constituida el 21 de noviembre del 2007 en la ciudad de Guayaquil, y aprobada mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 07-G-IJ-0007683; su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Tiene a su cargo la venta de las viviendas ubicadas en la Urbanización Bosques de la Costa.

B. POLÍTICAS CONTABLES MÁS UTILIZADAS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del año 2012, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, que son los principios contables en el Ecuador, de conformidad con la Resolución de la No. 06 Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, emitida por la Superintendencia de Compañías.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración.

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF). El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC). Las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIF.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los periodos que inician el 1 de enero del 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como periodo de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2011

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones que cotizan en Bolsa u otras, y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

VENETIANCORP S.A.**B. POLÍTICAS CONTABLES MÁS UTILIZADAS:** (Continuación)

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción

Inventarios: Registra el valor del costo de los bienes inmuebles sobre los cuales no existe escritura de venta, sólo reservas.

Activos fijos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Viviendas reservadas: Registra el valor de la reserva de los bienes inmuebles pendientes de liquidar a los clientes.

Ingresos de actividades ordinarias: Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio, una vez cancelada la totalidad del bien.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja		683.29	1,226.19
Bancos	(1)	1,002,811.35	212,227.85
		<u>1,003,494.64</u>	<u>213,454.04</u>

(1) Incluye principalmente US\$547,215.35 (US\$78,365.19 en el 2011) que corresponde a cuenta corriente mantenida en Banco del Pacífico S.A.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Documentos y cuentas por cobrar	(1)	6,710,977.12	5,662,694.74
Anticipo a contratistas		193,574.88	63,763.68
Préstamos a contratistas	(2)	223,151.54	31,500.00
Otros deudores varios	(3)	1,541,557.22	111,052.66
		<u>8,669,260.76</u>	<u>5,869,011.08</u>

VENETIANCORP S.A.**D. CUENTAS POR COBRAR:** (Continuación)

- (1) Incluye principalmente US\$1,820,000.00 de Fideicomiso Sabanilla (US\$1,695,000.00 en el 2011) y US\$3,187,165.33 de clientes (US\$3,967,694.74 en el 2011).
- (2) Corresponde a préstamos otorgados a constructores y contratistas para las obras desarrolladas en la construcción de viviendas.
- (3) Incluye principalmente US\$499,001.38 a Hershcorp S.A. (Ver Nota L) y US\$482,750.58 de anticipos a Morgan & Morgan.

E. INVENTARIOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Urbanización	(1) 8,254,459.94	4,431,492.52
Construcción de viviendas	(2) 7,317,019.15	438,859.59
Adicionales	(3) 33,953.55	1,679.76
Materia prima	171.74	
	<u>15,605,604.38</u>	<u>4,872,031.87</u>

- (1) Incluye principalmente US\$2,242,878.92 que corresponde a mejoras de terrenos en la etapa "1" y US\$1,650,499.56 que corresponde a mejoras de terrenos en el plan maestro".
- (2) Incluye principalmente US\$4,623,085.41 que corresponde a construcción de viviendas en la etapa "1" y US\$2,334,265.59 que corresponde a construcción de viviendas en la etapa "8".
- (3) Incluye principalmente US\$32,753.31 que corresponde a ejecución de obras adicionales en la etapa "1".

F. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2012
Muebles y Enseres	6,187.61			6,187.61
Equipos de Computación	1,497.44	4,587.24		6,084.68
Equipos de Oficina	4,540.64	423.24		4,963.88
Vehículos		16,240.00		16,240.00
Maquinarias	13,516.00	179,708.80		193,224.80
Otros activos fijos	2,992.00		(2,992.00)	
	<u>28,733.69</u>	<u>200,959.28</u>	<u>(2,992.00)</u>	<u>226,700.97</u>
Depreciación Acumulada		(13,932.70)		(13,932.70)
	<u>28,733.69</u>	<u>187,026.58</u>	<u>(2,992.00)</u>	<u>212,768.27</u>

VENETIANCORP S.A.**G. OTROS ACTIVOS:**

Incluye principalmente US\$338,434.33 (US\$356,692.99 en 2011) de gastos de publicidad

H. CUENTAS POR PAGAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones e impuestos	(1)	329,859.82	33,098.19
Varias cuentas por pagar	(2)	<u>21,779,213.02</u>	<u>11,236,274.83</u>
		<u>22,109,072.84</u>	<u>11,269,373.02</u>

(1) Incluye principalmente US\$219,509.12 de retenciones efectuadas a los constructores y US\$73,440.07 de impuesto a la renta por pagar.

(2) A continuación un detalle de esta cuenta:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Viviendas Pre-reservadas		29,232.89	
Viviendas Reservadas Adicionales de Viviendas Reservadas	(3)	17,015,395.75	8,283,037.00
Otros Acreedores		265,189.45	
Valores a favor de clientes		11,701.93	7,299.53
Compañías Relacionadas (Nota L)		669.10	
Valor a favor de Seprico		1,417,640.00	1,065,940.00
Cuenta por pagar Constructora Tramo	(4)	18,929.13	
Valor a favor de cliente - Retiro		988,459.30	
Cuentas por pagar Costle Proyecto Sabanilla		79,380.22	
Cuentas por pagar Costle Proyecto Freire		909,938.28	909,938.28
Gastos acumulados por pagar		969,946.51	969,946.51
		<u>72,730.46</u>	<u>113.51</u>
		<u>21,779,213.02</u>	<u>11,236,274.83</u>

(3) Corresponde al dinero recibido de clientes por reservación de viviendas en la Urbanización Bosques de la Costa

(4) Corresponde a valores por pagar en la construcción de viviendas.

VENETIANCORP S.A.**I. PASIVOS A LARGO PLAZO:**

Corresponde a ocho préstamos otorgados por el Banco del Pacífico S.A. a una tasa de interés del 8.9553% anual cada uno. A continuación un detalle:

OPERACIÓN	FECHA DE CONCESIÓN	VENCIMIENTO	MONTO US\$
P40054692	31/05/2012	10/05/2016	460,000.00
P40054839	13/06/2012	23/05/2016	360,000.00
P40054843	19/06/2012	29/05/2016	300,000.00
P40056584	27/08/2012	08/05/2016	450,000.00
P40056695	13/09/2012	25/05/2016	350,000.00
P40057074	24/09/2012	05/06/2016	340,000.00
P40058395	30/11/2012	13/05/2016	450,000.00
P40058470	26/12/2012	08/06/2016	659,000.00
			<u>3,369,000.00</u>
Porción corriente			<u>(406,219.66)</u>
			<u>2,962,780.34</u>

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 75,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas. La Ley del Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio anterior, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base de cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

VENETIANCORP S.A.**K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (Pérdida) Contable	460,606.88	(2,458.71)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(69,091.03)	
Gastos no deducibles	30,091.70	
Deducciones especiales derivadas del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones	(3,864.86)	
Base imponible para impuesto a la renta	417,742.69	
Impuesto a la renta causado	96,080.82	
Anticipo Impuesto a la Renta	(22,575.30)	
Retenciones en la fuente	(65.45)	
Impuesto por pagar	<u>73,440.07</u>	

L. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

	<u>Por cobrar</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hershc corp S.A.	499,001.38	
	<u>499,001.38</u>	
	<u>Por pagar</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Famaba S.A.	545,640.00	545,640.00
Costle S.A.	2,751,884.79	2,400,184.79
	<u>3,297,524.79</u>	<u>2,945,824.79</u>

M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

VENETIANCORP S.A.**M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se aumenta de US\$5 millones a US\$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

N. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2012 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". No se determinaron ajustes a los estados financieros del año 2011.

VENETIANCORP S.A.**O. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.