

VENETIANCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresadas en USDólares)

A. VENETIANCORP S.A.:

La Compañía fue constituida el 21 de noviembre de 2007 en la ciudad de Guayaquil, 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. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: La Compañía presenta dentro de sus activos financieros las partidas por cobrar, que incluyen principalmente las cuentas por cobrar a beneficiarios y constituyentes de los Fideicomisos Sabanilla, y Vía a la Costa I y II. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero

VENETIANCORP S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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

Propiedades, maquinarias y equipos: Las propiedades, maquinarias y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimada de propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes.

ACTIVOS	AÑOS
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Muebles y útiles	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables

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

Impuesto a la renta corriente y diferido:

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

VENETIANCORP S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

En cada cierre contable se revisa que los impuestos corrientes y diferidos registrados tanto en el activo y pasivo se encuentran vigentes a fin de determinar su derecho de cobro u obligación de pago, de ser el caso, efectuándose las correcciones a los mismos de acuerdo con el resultados del análisis antes mencionado

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de viviendas en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de la vivienda al comprador.

VENETIANCORP S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

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.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: Riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en USDólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera en un instrumento financiero que enfrenta la Compañía cuando la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de tasa de interés:

La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros

VENETIANCORP S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

El Departamento financiero hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de la compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Por otro lado, los excedentes de efectivo son colocados, en inversiones líquidas y de corto plazo.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios
- Mitigación de riesgos.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Caja		22,123	6,794
Bancos locales	(1)	594,042	1,167,393
Banco extranjero		8,122	84,388
Inversiones		862,111	46,521
		<u>1,486,398</u>	<u>1,305,096</u>

(1) Incluye principalmente US\$73,426 (US\$153,288 en el 2013) y US\$234,740 (US\$36,112 en el 2013) en cuentas corrientes de Banco del Pacífico S.A. y Banco Internacional S.A., respectivamente

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Documentos y cuentas por cobrar clientes	(1)	4,766,439	5,320,632
Anticipos a contratistas		150,336	186,383
Préstamos a contratistas	(2)	870,355	316,003
Préstamos a empleados		361,648	155,885
Otros deudores varios	(3)	2,249,345	486,672
		<u>8,398,123</u>	<u>6,465,575</u>

(1) Incluye principalmente US\$2,696,592 (US\$2,320,000 en el 2013) a los beneficiarios de Fideicomiso Sabanilla

(2) Otorgados a constructores y contratistas para la ejecución de obras relacionadas con la construcción de viviendas en la Urbanización Bosques de la Costa.

(3) Incluye principalmente US\$160,173 (US\$451,608 en el 2013) por anticipos a Morgan & Morgan S.A. por Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa" y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Vía a la Costa II".

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Hershecorp S.A.		861,861	
		<u>861,861</u>	

Originados por préstamos concedidos para capital de trabajo; no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

F. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Urbanización	(1)	11,057,103	11,238,682
Construcción de viviendas	(2)	7,013,443	12,622,803
Adicionales		18,409	(1,503)
Materia prima		91,465	2,160
Edificios		3,895,818	585,212
		<u>22,076,238</u>	<u>24,447,354</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Plan maestro		1,671,810	1,592,760
Mejoras en terrenos	(3)	9,385,293	9,645,922
		<u>11,057,103</u>	<u>11,238,682</u>

VENETIANCORP S.A.**F. INVENTARIOS:** (Continuación)

- (2) Incluye principalmente US\$1,860,413 (US\$6,842,091 en el 2013) de la Etapa 2 y US\$4,167,307 (US\$1,892,324 en el 2014) de la Etapa 11 de la Urbanización Bosques de la Costa.
- (3) Incluye principalmente US\$1,040,117 (US\$2,618,240 en el 2013) de la Etapa 2, US\$2,814,126 (US\$2,128,479, en el 2013) de la Etapa 9, y US\$ 2,786,785 (US\$1,603,408 en el 2013) de la Etapa 11 de la Urbanización Bosques de la Costa.

G. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2014
Equipos de computación	27,215	26,921		54,136
Equipos de oficina	8,137	4,721		12,858
Muebles y útiles	7,139	8,693		15,832
Maquinarias y equipos	393,985	10,985	66,240	471,210
Vehículos	68,778	27,030	(66,240)	29,568
Instalaciones	23,315	2,861		26,176
	<u>528,569</u>	<u>81,211</u>		<u>609,780</u>
Depreciación acumulada	(56,790)	(88,617)	21,453	(123,954)
	<u>471,779</u>	<u>(7,406)</u>	<u>21,453</u>	<u>485,826</u>

H. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Incluye principalmente US\$42,060 (US\$210,353 en el 2013) de gastos de publicidad.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Fondos de garantía	(1)	378,775	404,786
Compañías relacionadas	(2)	2,905,928	2,500,000
Accionistas	(3)	699,006	
Varias cuentas por pagar	(4)	286,139	378,213
		<u>4,269,848</u>	<u>3,282,999</u>

- (1) Corresponde a las retenciones de los fondos de garantía establecidos en los respectivos contratos con los constructores.

- (2) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Famaba S.A.	635,000	500,000
Costle S.A.	2,270,928	2,000,000
	<u>2,905,928</u>	<u>2,500,000</u>

VENETIANCORP S.A.**I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:** (Continuación)

(3) Corresponde a US\$349,503 a RIVINGEN y US\$349,503 a AMARYLLIS.

(4) A continuación un detalle de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Otros acreedores		12,960	22,896
Valores a favor de clientes		20,015	21,025
Tarjeta de crédito Bankard			1,000
Intereses			7,177
Salario digno		544	5,660
Valores a favor de clientes por retiro	(5)	246,606	320,400
Otros		6,014	55
		<u>286,139</u>	<u>378,213</u>

(5) Originados por los clientes que han dado por terminada la negociación y cuya liquidación definitiva está pendiente.

J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Con la administración tributaria		55,359	131,297
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota O)		381,874	772,851
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		58,079	40,604
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota O)		442,004	660,929
Otros		78,249	53
		<u>1,015,565</u>	<u>1,605,681</u>

K. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Corresponde a valores recibidos de clientes para reservar viviendas en la Urbanización Bosques de la Costa

L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Provisión para jubilación patronal	(1)	100,068	
Provisión para bonificación por desahucio	(2)	82,672	
		<u>182,740</u>	

(1) El movimiento de la cuenta es como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Saldo al inicio del año			
Provisión		100,068	
Saldo al final del año		<u>100,068</u>	

VENETIANCORP S.A.**L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)

(2) El movimiento de la cuenta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Saldo al inicio del año		
Provisión	82,672	
Saldo al final del año	82,672	

M. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a las siguientes operaciones de préstamos otorgados por Banco del Pacífico S.A. a una tasa de interés del 8.95% anual cada uno:

Operación	Fecha de		Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento	2014	2013
P40058470	26/12/2012	08/06/2016		319,968
P40059074	18/01/2013	01/07/2016		1,279,432
P40064273	29/11/2013	08/11/2017	385,149	460,000
P40064496	19/12/2013	28/11/2017	374,843	460,000
P40064730	26/12/2013	05/12/2017	367,678	470,000
P40065865	26/02/2014	05/02/2018	342,987	
P40066385	18/03/2014	25/02/2018	419,402	
P40066622	28/03/2014	07/03/2018	394,126	
P40066974	08/04/2014	18/03/2018	419,972	
P40067204	22/04/2014	01/04/2018	423,546	
P40068672	29/05/2014	08/05/2018	433,367	
P40068089	12/05/2014	21/04/2018	433,367	
P40069069	17/06/2014	27/05/2018	442,278	
			4,436,715	2,989,400
		Menos: Porción corriente	1,209,990	732,420
			3,226,725	2,256,980

N. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 75,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del 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.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para el pago de dividendos.

VENETIANCORP S.A.**O. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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 Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente.

	2014	2013
Utilidad contable	2,946,692	4,406,193
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	442,004	660,929
Más: Gastos no deducibles	368,604	190,408
Base imponible para Impuesto a la Renta	2,873,292	3,935,672
Impuesto a la renta causado	632,124	865,848
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	248,265	92,198
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	1,986	799
Impuesto a la renta por pagar	381,873	772,851

P. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o 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.

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

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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 de 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.

R. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

S. 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 de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.