

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 5 de agosto del 2014 en la ciudad de Guayaquil con el nombre de Vicferrihot S.A. Vichot, su actividad principal es el desarrollo de actividades relacionadas con la hotelería, los mismos que comprende servicios de alojamiento y alimentación de turistas.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de abril del 2016 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros internos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, desagregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clasificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post- empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clasificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interno y las referencias del mismo	1 de julio del 2016
NIF 10, NIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clasificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros o instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2015, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades,

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras, obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

(Véase página siguiente)

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de situación financiera bajo el rubro "Propiedad y construcciones en curso", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Documentos y cuentas por pagar – intereses por pagar"
- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedad y construcción en curso

Se compone del terreno, el cual se encuentra registrado a valor razonable, en base a un avalúo practicado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos por la construcción de la obra. Los costos indirectos incluyen estudios de suelo, honorarios de construcción, entre otros; las partidas de construcciones en curso serán activados como propiedades una vez que se haya completado la construcción.

2.8 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Otras cuentas por pagar están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

El departamento de tesorería y finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Gerencia General proporciona por escrito principios para la

administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de productos y servicios, para beneficiarse de las condiciones de precios que hace más competitiva en el mercado a la Compañía, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los principales bienes y servicios. Dichos costos no han sufrido un incremento

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes.

Se mantienen listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de proveedores, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Debido a que la Compañía no efectúa operaciones de ventas o generación de ingresos por cuanto se encuentra en fase de construcción de su obra, actualmente no mantiene cuentas por cobrar, por lo cual no existe un riesgo de crédito por este concepto. Únicamente el riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo en bancos, para lo cual la Administración considera que respecto a la institución financiera donde se mantiene el efectivo, deben tener calificaciones de riesgo independientes que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general deben superar la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en el Banco Bolivariano C.A. el cual posee una calificación de riesgo para el año 2015 y 2014 de AAA -, calificación determinada por la Agencia Calificadora de Riesgo PCR Pacific Credit Rating S.A.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes de los accionistas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2015 y 2014 concentró su apalancamiento netamente en bancos y con proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 3 años	Total
Año 2015					
Obligaciones bancarias	-	-	894.842	640.275	1.535.117
Proveedores y otras cuentas por pagar	514.253	-	-	-	514.253
	<u>514.253</u>	<u>-</u>	<u>894.842</u>	<u>640.275</u>	<u>2.049.370</u>
Año 2014					
Obligaciones bancarias	-	-	2.319.587	1.159.794	3.479.381
Proveedores y otras cuentas por pagar	157.319	-	-	-	157.319
	<u>157.319</u>	<u>-</u>	<u>2.319.587</u>	<u>1.159.794</u>	<u>3.636.700</u>

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones financieras	1.535.117	3.479.381
Proveedores	11	11
	<u>1.535.128</u>	<u>4.683.594</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(4.136)</u>	<u>(1.697)</u>
Deuda neta	1.530.992	4.132.842
Total patrimonio neto	1.769.889	1.000
Capital total	3.300.881	4.153.034
Ratio de apalancamiento	46%	100%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalente de efectivo	4.136	-	1.697	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar otras	-	-	1.803	-
Total activos financieros	<u>4.136</u>	<u>-</u>	<u>3.500</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones financieras	894.842	640.275	2.319.587	1.159.794
Proveedores	11	-	11	-
Total pasivos financieros	<u>894.853</u>	<u>640.275</u>	<u>2.319.598</u>	<u>1.159.794</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado.

La tasa en el mercado para los préstamos varía entre el 7,00% y el 9,76%; y para emisión de obligaciones y titularización de flujos entre el 6,00% y el 8,50%.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>4.136</u>	<u>1.697</u>

7. PROPIEDAD Y CONSTRUCCION EN CURSO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terreno (1)	3.549.381	3.549.381
<u>Construcciones en curso</u>		
Gastos financieros	<u>265.751</u>	<u>84.819</u>
	<u>3.815.132</u>	<u>3.634.200</u>

(1) Corresponde a un inmueble ubicado en el Solar 1 manzana 72, Ciudadela Kennedy Norte, cantón Guayaquil, con un área de 3386.16 metros cuadrado

Movimiento:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldos al 1 de enero	3.634.200	-
Adiciones netas	<u>180.932</u>	<u>3.634.200</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>3.815.132</u>	<u>3.634.200</u>

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

<u>Pagares a la orden</u>	Tasa anuales de rendimiento %		Fecha de vencimiento		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
Banco Bolivariano C.A. (1)	-	8,83	-	19/06/2016	-	3.479.381
Banco Bolivariano C.A. (2)	9,33	-	29/05/2017	-	<u>1.535.117</u>	-
					<u>1.535.117</u>	<u>3.479.381</u>

(1) Préstamos adquiridos para la compra de terreno y construcción del proyecto de alojamiento turístico donde se planea desarrollar un proyecto hotelero.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2015	-	2.319.587
2016	894.842	1.159.794
2017	640.275	-
	<u>1.535.117</u>	<u>3.479.381</u>

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Oceanbat S.A. (1)	4,368	4,368
Vepamil S.A. (1)	112,187	80,252
Métrica del Pacífico S.A. Metripacific (1)	170,000	70,000
Emuhold S.A. (1)	2,687	2,688
Ventura Casa de Valores Vencasa S.A. (1)	225,000	-
	<u>514,242</u>	<u>157,308</u>

(1) Corresponde a préstamos para financiar capital de trabajo de la compañía.

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**(a) Situación Fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 y 2015 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(c) Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

11. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprenden 1000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

12. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a aportaciones recibidas por parte de los accionistas de la Compañía en efectivo. La Compañía completará los trámites correspondientes para capitalizar dichos valores hasta el 31 de diciembre del 2016.

VICFERRIHOT S.A. VICHOT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros por los años 2015 y 2014 dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

Año 2015:

<u>Año 2015:</u>	Saldos según estados financieros	Diferencias	Saldos según registros contables
<u>Pasivo</u>			
Porción corriente de obligaciones bancarias	894.842	(640.275)	1.535.117
Obligaciones bancarias	640.275	640.275	-
	<u>1.535.117</u>	<u>-</u>	<u>1.535.117</u>

Año 2014:

<u>Pasivo</u>			
Porción corriente de obligaciones bancarias	2.319.587	(1.159.794)	3.479.381
Obligaciones bancarias	1.159.794	1.159.794	-
	<u>3.479.381</u>	<u>-</u>	<u>3.479.381</u>

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.