

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 19 de Septiembre de 2002, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la construcción de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios e industriales. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados, puede ejecutar actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas, que tengan relación con el mismo.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2011 y el período de transición fue en el año 2010

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la administración de la compañía de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación de dichas estimaciones en el futuro se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la compañía continuará operando.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: I) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, II) préstamos y cuentas por cobrar, III) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y IV) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La administración determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

g. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

h. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

i. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

j. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por venta de terrenos y villas

Son reconocidos al momento de la transferencia de riesgos y beneficios al cliente, misma que se dá usualmente al momento de la transferencia de dominio o celebración del contrato de compra-venta con o sin hipoteca.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

k. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

l. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

a. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2014, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018

- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017

- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3.67%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Bancos	U.S.\$	<u>42,422.52</u>	<u>30,608.83</u>

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Clientes	U.S.\$	172,828.97	228,746.20
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
TOTAL		172,828.97	228,746.20
Porción corriente de clientes		29,707.07	56,217.33
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO	U.S.\$	<u>143,121.90</u>	<u>172,528.87</u>

Las cuentas por cobrar clientes a largo plazo, se generan por las ventas de terrenos y casas de la Urbanización Estancias del Río, las mismas que están respaldadas por los contratos de reservación, promesa de compraventa y construcción de villas que Huindar S. A. celebra con sus clientes.

La compañía no hizo provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
Instalaciones Electromecánicas S. A. INESA (a)	U.S.\$	352,436.40	352,436.40
Inproel (Marianc S. A.)		60,755.55	60,755.55
Mauricio Uribe González N-59		235.51	235.51
Carlos Silva (construcción villa O-15)		44,000.00	44,000.00
María José Andrade CO-37		10,464.90	10,095.30
Ana Jordán Montesinos N-60		17,761.11	17,761.11
Otras cuentas por cobrar		3,737.02	3,668.00
Agrícola Los Ranchos S. A.		1,133,614.57	-
Industrias Asociadas Indusocia S. A.		83.35	-
TOTAL	U.S.\$	<u>1,623,088.41</u>	<u>488,951.87</u>

(a) Instalaciones Electromecánicas S. A. INESA; corresponden a venta de infraestructura Urbana Solar N-64 Urbanización Estancias del Río el 31 de Diciembre del 2013 con factura N° 5-001-001-000003462

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un movimiento de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>TRANSF/OTROS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>TRANSF.</u>	<u>OTROS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>
Larisa Lotización La Ribera S. A.	6,876,968.16	530,000.00	-	-	7,406,968.16
Talum S. A.	1,604,734.31	-	2,500.00	632,873.42	969,360.89
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	473,101.11	20,060.00	-	630.00	492,531.11
Castelago S. A.	30,000.00	-	-	-	30,000.00
Inmodays S. A.	2,601.33	-	-	2,601.33	-
TOTAL	<u>8,987,404.91</u>	<u>550,060.00</u>	<u>2,500.00</u>	<u>643,267.58</u>	<u>8,898,860.16</u>

Las cuentas por cobrar con Larisa Lotización La Ribera S. A. por U.S. \$ 7,406,968.16 y Talum S. A. por U.S.\$ 969,360.89 corresponden a préstamos que le efectuaron a Huindar S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la compañía. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/13</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>REGLASIF.</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/14</u>
	U.S. \$		U.S. \$
FONTESPAI S. A.	987,869.20	-	987,869.20
SKYLINE EQUITIES GROUP LLC.	3,664,105.32	-	3,664,105.32
EMPACADORA GRUPO GRANMAR S. A. EMPAGRAN	15,824.00	15,824.00	-
	<u>4,667,798.52</u>	<u>15,824.00</u>	<u>4,651,974.52</u>

La cuenta por pagar con Fontespai S. A. por U.S.\$ 987,869.20, corresponden a préstamos otorgados a Huindar S. A., para ser utilizados como capital de trabajo para la operación de la compañía. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasa de interés, ni garantías.

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación por servicios administrativos, anticipos y transferencias se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO DE CRÉDITO

El presente Contrato de Cesión de Derecho de Crédito, es celebrado en la ciudad de Guayaquil el día 31 de Diciembre del 2012, la Cesionaria es la compañía Skyline Equities Group LLC., compañía incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por el Señor Andrés Suárez Trujillo, en su calidad de Apoderado General.

Hastings Business Enterprises Inc. adeuda a Skyline Equities Group LLC, parte del precio a un contrato de compraventa de acciones celebrado entre éstas el día 6 de Agosto de 1997. En dicho sentido, Hastings Business Enterprises Inc ha hecho una propuesta a Skyline Equities Group LLC a efecto de transferir la acreencia que tiene de Huindar S. A. a su favor por U.S.\$ 3,664,105.32 como parte del pago del precio del contrato referido en el presente apartado; siendo esta propuesta debidamente aceptada por Skyline Equities Group LLC por así convenir a sus intereses

Huindar S. A. en la interpuesta persona de su Representante Legal, declara que a través del presente instrumento acepta, irrevocablemente, la cesión objeto de este contrato; consecuentemente la cesión surte pleno efecto frente a terceros.

Los presentes acuerdos se registrarán e interpretarán de acuerdo a la Leyes de la República del Ecuador.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIO

Un detalle de los inventarios al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Obras de infraestructura	U.S.\$	391,438.65	1,070,835.27
Viviendas terminadas		125,453.12	125,453.12
TOTAL	U.S.\$	<u>516,891.77</u>	<u>1,196,288.39</u>

Corresponde a obras de infraestructura y viviendas terminadas, disponibles para la venta en la Urbanización Estancias del Río, ubicada en el Kilómetro 10,5 en la vía La Puntilla del cantón Samborondón, Parroquia Tarifa, Provincia del Guayas.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
Fairmore Holdings Inc. (a)	U.S.\$	4,728,619.61	4,724,583.98
Anticipo de clientes		20,502.93	21,103.06
Credito diferido		79,967.90	112,141.65
Proveedores locales		150,185.60	54,278.88
Otras cuentas por pagar		40,317.76	47,373.76
TOTAL		5,019,593.80	4,959,481.33
Cuentas por pagar a corto plazo		211,006.29	122,755.70
Cuentas por pagar a largo plazo	U.S.\$	4,808,587.51	4,836,725.63

- (a) Corresponde a la cobranza que hace Huindar S. A., sobre la cartera que pertenece a Fairmore Holdings Inc. De acuerdo con el contrato de cesión de derecho, Huindar S. A. vendió su cartera de clientes a Fairmore Holdings Inc., pero se quedó comprometida a realizar la gestión de cobro y los valores recuperados se los tiene que entregar a Fairmore Holdings Inc.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	23.23	236.04	2,083.35	1,870.54
Retenciones en la fuente del IVA		-	-	-	-
Impuesto a la renta por pagar		-	53,275.09	53,537.28	262.19
TOTAL	U.S.\$	23.23	53,511.13	55,620.63	2,132.73

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Talum S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100.00		800.00

La compañía SKYVEST EC HOLDING S. A. y TALUM S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Talum S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100.00		800.00

La compañía SKYVEST S. A. y TALUM S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

La compañía FONTESPAI S. A. de nacionalidad ecuatoriana, con fecha 9 de diciembre del 2013, ha transferido 799 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América pagadas en su totalidad, a favor de la compañía SKYVEST EC HOLDING S. A.

La compañía CASTELAGO S. A. de nacionalidad ecuatoriana, con fecha 10 de diciembre del 2013, ha transferido una (1) acción ordinaria y nominativa de un dólar de los Estados Unidos de América pagada en su totalidad, a favor de la compañía TALUM S. A.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	225,908.31	98,515.19
Más:			
Gastos no deducibles locales		17,442.97	12,081.25
Utilidad / Pérdida gravable		243,351.28	110,596.44
Porcentaje impuesto a la renta		22%	22%
Total Impuesto causado		53,537.28	24,331.21
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado		46,112.26	43,950.97
<u>Impuesto a la renta mínimo causado</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		53,537.28	43,950.97
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta		46,112.26	43,950.97
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal		7,162.83	-
Impuesto a la renta por pagar	U.S.\$	262.19	-

Los estados financieros de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2014. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014, y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de Abril del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

14. PARTICIPACION A TRABAJADORES

HUINDAR S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2014

15. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la compañía.

16. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a este informe.