

HERSHCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresadas en USDólares)

A. HERSHCORP S.A.:

La Compañía fue constituida el 6 de noviembre del 2007 en la ciudad de Guayaquil, y aprobada mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías según resolución No. 07.G.IJ.0007248; su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Tiene a su cargo las viviendas ubicadas en la Urbanización Belo Horizonte ubicada en el Km. 11.5 Vía a la Costa.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del periodo terminado al 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

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 Promotora adoptó a partir del ejercicio 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

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: 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.

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.

HERSHCORP 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 y equipos: 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 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.

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.

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

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.

Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio, sobre la cual el Fideicomiso registra sus ingresos en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio del bien 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 sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, 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.

HERSHCORP S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)**Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:**

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.

El Departamento financiero hace un seguimiento de las previsiones 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.

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,

- Adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- 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 del 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	
		2013	2012
Caja		4,697	4,105
Bancos	(1)	446,128	490,846
		<u>450,825</u>	<u>494,951</u>

(1) Incluye principalmente US\$169,642 depositados en Banco Pichincha C.A. y US\$163,365 (US\$175,149 en 2012) en Banco del Pacífico S.A.

HERSHCORP S.A.**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Dividendos y rendimientos por cobrar			2,268
Cientes	(1)	212,714	62,324
Otros deudores varios	(2)	1,720,819	1,064,894
		1,933,533	1,129,486
(-) Provisión cuentas incobrables		(1,799)	(904)
		1,931,734	1,128,582

(1) Incluye principalmente US\$194,616 (US\$51,993 en el 2012) de cartera propia de clientes por adquisición de viviendas.

(2) A continuación un detalle de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Anticipos al personal		119,887	1,470
Pagos por cuenta de constructores	(3)	107,960	36,218
Otros deudores varios	(4)	201,744	281,355
Préstamos a constructores		88,025	80,234
Fideicomiso Costle			6,469
Señoras Torres	(5)	1,113,633	568,752
Cuentas por cobrar vencidas	(6)	89,570	90,396
		1,720,819	1,064,894

(3) En el 2013, incluye principalmente US\$83,491 de Alfadomus S.A.

(4) Incluye principalmente US\$165,291 (US\$161,200 en el 2012) a DUCCIN.

(5) Corresponde a pagos realizados para la construcción de viviendas.

(6) Incluye principalmente US\$82,611 (US\$82,395 en el 2012) a Consulambiente S.A.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Obras en ejecución	(1)	867,661	1,764,417
Construcción	(2)	1,685,070	4,105,357
Construcciones adicionales		27,433	37,812
Bienes restituidos		713,675	28,043
		3,293,839	5,935,629

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

- (1) Incluye principalmente US\$427,563 (US\$1,030,073 en el 2012) por mejoras de terrenos en la Etapa "8" y US\$279,193 (US\$115,370 en el 2012) por mejoras de terrenos en el Lote 554.
- (2) Incluye principalmente US\$1,243,373 (US\$2,609,522 en el 2012) por construcción de viviendas en la etapa "8"; US\$191,759 (US\$702,491 en el 2012) por construcción de viviendas en la etapa "9" y US\$151,778 (US\$191,380 en el 2012) por construcción de viviendas en la etapa "1".

G. OTROS ACTIVOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Anticipo a dividendos		1,544
Otras cuentas de activo		104,005
Depósitos en garantía	4,819	4,447
	<u>4,819</u>	<u>109,996</u>

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Impuestos	(1)	237,390	253,740
Fondos de garantía		152,575	198,842
Compañías relacionadas (Nota K)			1,008,470
Varias cuentas por pagar	(2)	3,913,211	4,608,803
		<u>4,303,176</u>	<u>6,069,855</u>

- (1) Incluye principalmente US\$231,754 (US\$236,121 en el 2012) de Impuesto a la Renta por pagar.

- (2) A continuación un detalle de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Viviendas pre-reservadas		1,000	
Viviendas reservadas	(3)	3,699,437	4,286,507
Adicionales de viviendas reservadas	(4)	42,657	120,649
Proveedores		4,760	1,209
Depósitos no identificados		17,486	4,384
Valores a favor de clientes		70,020	113,853
Valores a favor de constructores		76,624	82,201
Salario digno		1,228	
		<u>3,913,211</u>	<u>4,608,803</u>

- (3) Corresponde al dinero recibido de clientes por reservación de viviendas en la Urbanización Belo Horizonte.

- (4) Corresponde a la suscripción de convenios de obras adicionales para las viviendas reservadas.

HERSHCORP S.A.**I. PATRIMONIO:**

Capital social: Representan 800 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 de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

H. 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 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, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, 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 del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2013	2012
Utilidad Contable	1,712,423	1,903,520
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	256,863	285,528
Utilidad gravable	1,455,560	1,617,992
Más: Multas y sanciones	3,858	
Más: Gastos no deducibles	6,183	22,878
Menos: Deducciones especiales derivadas del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones		2,199
Base imponible para impuesto a la renta	1,465,601	1,638,671
Impuesto a la Renta causado	322,432	376,894
Menos:		
Anticipo Impuesto a la Renta	90,357	140,304
Retenciones en la fuente	320	114
Retenciones por dividendos anticipados		355
Impuesto a la renta a pagar	231,755	236,121

HERSHCORP S.A.**K. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:**

<u>Cuentas por pagar:</u>	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Famaba S.A.		288,000
Venetiancorp S.A.		499,001
Costle S.A.		171,606
Caubyn S.A.		49,863
		<u>1,008,470</u>

L. 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.

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.

M. 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.

HERSHCORP S.A.**M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

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.

N. LITIGIOS LEGALES

Según lo confirmado por los asesores jurídicos, existe dos procesos arbitrales y un proceso judicial en contra de la Compañía. A continuación un detalle de los mismos:

Tipo	N° de proceso	Cuantía US\$	Estatus actual
Arbitral	037-2013	77,930	Periodo de prueba ordenado por el árbitro único
Arbitral	039-2013	347,455	En espera de conocer la confirmación del Tribunal Arbitral
Judicial	3227-2014	30,000	En apelación para ser tramitada y resuelta por una de las Salas de lo Civil

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 de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.