

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

(Expresadas en USDólares)

A. HERSHCORP S.A.:

La Compañía fue constituida el 6 de noviembre de 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:

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. 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: 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.

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.

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.

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

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.

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

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

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. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Caja		2,201	4,697
Bancos	(1)	268,147	446,128
Inversiones	(2)	353,337	450,825
		<u>623,685</u>	<u>450,825</u>

(1) Incluye principalmente US\$153,567 (US\$163,365 en 2013) en Banco del Pacifico S.A.

(2) Corresponde a certificados de depósito a plazo.

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Clientes	(1)	150,512	212,714
Otros deudores varios	(2)	2,359,522	1,720,819
		2,510,034	1,933,533
(-) Provisión cuentas incobrables		2,474	1,799
		<u>2,507,560</u>	<u>1,931,734</u>

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

(1) Incluye principalmente US\$132,820 (US\$194,616 en el 2013) de cartera propia de clientes por adquisición de viviendas.

(2) A continuación un detalle de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Anticipos al personal		32,937	119,887
Pagos por cuenta de constructores		5,966	107,960
Otros deudores varios	(1)	161,944	201,744
Préstamos a constructores		134,752	88,025
Señoras Torres	(2)	1,940,976	1,113,633
Cuentas por cobrar vencidas	(3)	82,611	89,570
Operaciones de trámite para pagos		336	
		<u>2,359,522</u>	<u>1,720,819</u>

(1) Incluye principalmente US\$155,491 (US\$165,291 en el 2013) a DUCGIN.

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

(3) Corresponde a Consulambiente S.A.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Obras en ejecución	(1)	1,426,527	867,661
Construcción	(2)	2,614,774	1,685,070
Construcciones adicionales		25,053	27,433
Bienes restituidos		685,631	713,675
		<u>4,751,985</u>	<u>3,293,839</u>

(1) Incluye principalmente US\$67,702 (US\$427,563 en el 2013) por mejoras de terrenos en la Etapa "8" y US\$1,245,721 (US\$279,193 en el 2013) por mejoras de terrenos en el Lote 554.

(2) Incluye principalmente US\$254,368 (US\$1,243,373 en el 2013) por construcción de viviendas en la etapa "8" y US\$2,228,611 por construcción de viviendas en la etapa "12".

HERSHCORP S.A.**F. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	<u>Saldo al 01/01/2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2014</u>
Muebles y enseres	14,899	3,273	18,172
Equipos de computación	28,131		28,131
Equipos de oficina		6,468	6,468
Vehículos		59,990	59,990
	<u>43,030</u>	<u>69,731</u>	<u>112,761</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>26,107</u>	<u>16,808</u>	<u>42,915</u>
	<u>16,923</u>	<u>52,923</u>	<u>69,846</u>

G. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponde a préstamo bancario otorgado por el Banco del Pacífico S.A. el 17 de julio de 2014 con vencimiento el 1 de julio de 2017 a una tasa de interés de 8.95%.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones fiscales		12,161	237,390
Accionistas	(1)	1,056,256	
Fondos de garantía		152,926	152,575
Compañías relacionadas	(2)	1,435,198	
Varias cuentas por pagar	(3)	<u>4,025,358</u>	<u>3,913,211</u>
		<u>6,681,899</u>	<u>4,303,176</u>

(1) Corresponde a dividendos distribuidos pendientes de pago.

(2) El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Famaba S.A.	50,000	
Venetiancorp S.A.	861,861	
Costle S.A.	503,337	
Caubyn S.A.	20,000	
	<u>1,435,198</u>	

Estos saldos se originan en préstamos para capital de trabajo; no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

HERSHCORP S.A.**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:** (Continuación)

(3) A continuación un detalle de esta cuenta:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Viviendas pre-reservadas			1,000
Viviendas reservadas	(1)	3,771,496	3,699,437
Adicionales de viviendas Reservadas	(2)	88,992	42,657
Proveedores		2,114	4,760
Depósitos no identificados		18,836	17,486
Valores a favor de clientes		48,540	70,020
Valores a favor de constructores		76,624	76,624
Salario digno			1,228
Provisión jubilación patronal		14,321	
Provisión bonificación por desahucio		4,035	
Otros		400	
		<u>4,025,358</u>	<u>3,913,211</u>

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

(2) Corresponde a la suscripción de convenios de obras adicionales para las viviendas reservadas

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.

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible

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

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 base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad Contable	376,643	1,712,423
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	56,496	256,863
Más: Gastos no deducibles	20,486	10,041
Base imponible para impuesto a la renta	<u>340,633</u>	<u>1,465,601</u>
Impuesto a la renta causado	74,939	322,432
Menos:		
Anticipo Impuesto a la renta	72,920	90,357
Retenciones en la fuente	260	320
Impuesto a la renta a pagar	<u>1,759</u>	<u>231,755</u>

K. 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

HERSHCORP S.A.**K. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

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

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero 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.

L. 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.

M. LITIGIOS LEGALES

Según lo confirmado por los asesores jurídicos, existe un proceso arbitral en contra de la Compañía. A continuación un detalle del mismo:

<u>Tipo</u>	<u>N° de proceso</u>	<u>Cuantía US\$</u>	<u>Estatus actual</u>
Arbitral	039-2013	347,455	Se declaró la nulidad del proceso y la sentencia fue dictada el 5 de febrero de 2015.

HERSHCORP S.A.**N. 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.