

HERSHCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(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 actual Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros según resolución No.07.G.IJ.0007248; su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Tiene a su cargo el proyecto inmobiliario Urbanización Belo Horizonte ubicada en el Km. 11.5 Vía a la Costa.

Sus accionistas tienen previsto liquidar la Compañía una vez que se extingan los activos y pasivos sujetos a la administración del mencionado proyecto inmobiliario.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización 21 de marzo de 2016, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las provisiones por beneficios a empleados, que se contabilizan en base a métodos actuariales, e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

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.

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la compra de terrenos y viviendas en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues se espera recuperar en los próximos 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

HERSHCORP S.A.**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

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

Inventarios: Registra los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de viviendas, sobre las cuales no existe escritura de venta, solo reservas. Los inventarios son reconocidos en el resultado del periodo en el que se conocen.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. 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.

La vida útil estimada de propiedades y equipos es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Pasivos diferidos: Registra el valor de la prestación total por recibir de las viviendas reservadas, que se liquidan en el resultado del periodo una vez cancelado su importe total y transferido el dominio.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Impuesto 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.

La normativa tributaria vigente 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.

HERSHCORP S.A.**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

La referida norma estableció que en el 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 normativa que rige la devolución de este anticipo.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de terrenos y viviendas, en el curso normal de sus operaciones; y 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 los bienes inmuebles.

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

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:

A continuación las partidas de los estados financieros donde la Administración efectuó estimaciones:

HERSHCORP S.A.**C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:** (Continuación)

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 28.18. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de propiedades, maquinarias y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Caja		1,884	2,201
Bancos locales	(1)	305,004	252,971
Bancos del exterior	(2)	17,004	15,177
Inversiones temporales	(3)	140,196	353,785
		<u>464,088</u>	<u>624,134</u>

(1) Corresponde a los saldos conciliados que se mantienen en las siguientes cuentas corrientes:

Bancos	No. Cuenta	Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Banco del Pacífico S.A.	4861744	54,135	153,567
Banco Pichincha C.A.	3380551804	94,986	15,698
Banco Bolivariano C.A.	25030145	1,294	12,758
Banco Internacional S.A.	1600604623	147,635	51,015
Banco Guayaquil S.A.	27306772	6,954	19,933
		<u>305,004</u>	<u>252,971</u>

HERSHCORP S.A.**D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

- (2) Corresponde a la cuenta corriente No. 5KP-07A75 registrada en Merrill Lynch Bank of America Corporation.
- (3) Corresponde a certificado de depósito a plazo colocado en el Banco del Pacífico S.A., a una tasa de interés del 5.6%, con vencimiento en 33 días luego de su emisión (30 de diciembre de 2015).

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Clientes	(1)	95,652	150,064
Préstamos a empleados		7,527	32,936
Préstamos a terceros		31,286	35,903
Anticipos a terceros	(2)	216,349	1,940,976
		<u>350,814</u>	<u>2,159,879</u>
(-) Provisión para cuentas incobrables		3,300	2,474
		<u>347,514</u>	<u>2,157,405</u>

(1) Corresponde a las alicuotas pendientes para la adjudicación final de los terrenos y viviendas reservadas en la Urbanización Belo Horizonte.

(2) Corresponde al anticipo neto a los acreedores de los terrenos.

F. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Terrenos	(1)	263,798	1,426,527
Viviendas	(2)	1,058,951	3,325,458
		<u>1,322,749</u>	<u>4,751,985</u>

(1) Corresponde al costo del terreno más los capitalizados por su urbanización (sistema de electricidad, alumbrado público, agua potable, alcantarillado).

(2) Corresponde a los costos capitalizado de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos necesarios para la construcción de las viviendas.

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Corpjc S.A.			38,600
Jolgor S.A.		74,074	73,004
David Catillo		10,000	
Consulambiente S.A.		82,612	82,611
Duccin		142,491	155,491
		<u>309,177</u>	<u>349,706</u>

HERSHCORP S.A.**G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**
(Continuación)

Corresponde a préstamos concedidos para capital de trabajo, según términos verbales, debido que las condiciones no están formalizadas por escrito. Además, no se ha convenido un rendimiento a una tasa de intereses, ni dividendos por los pagos de capital en un intervalo de tiempo, así como tampoco la fecha de su vencimiento.

H. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Venta	Saldo al 31/12/2015
Terrenos		30,000		30,000
Muebles y enseres	18,172		11,900	6,272
Equipos de computación	28,131			28,131
Equipos de oficina	6,468			6,468
Maquinaria		18,172		18,172
Vehículos	59,990			59,990
	112,761	36,272	11,900	149,033
(-) Depreciación acumulada	42,915	18,467		61,382
	69,846	17,805	11,900	87,651

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Proveedores	(1)	92,460	79,138
Dividendos			1,056,256
Anticipos de clientes		39,625	48,540
Depósitos no identificados		18,836	18,836
		150,921	1,202,770

(1) Corresponde a la compra de materiales de construcción.

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Costle S.A.	153,337	503,337
Famaba S.A.	50,000	50,000
Venetiancorp S.A.	50,000	861,861
Caubyn S.A.	20,000	20,000
	273,337	1,435,198

Corresponde a préstamos obtenidos para capital de trabajo según términos verbales, debido que las condiciones no están formalizadas por escrito. Además, no se ha convenido un rendimiento a una tasa de intereses, ni dividendos por los pagos de capital en un intervalo de tiempo, así como tampoco la fecha de su vencimiento.

HERSHCORP S.A.**K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Con la administración tributaria	29,584	10,402
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota P)	78,644	1,759
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	2,516	2,700
Otras cuentas por pagar	30	
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota P)	85,008	56,496
	<u>195,782</u>	<u>71,357</u>

L. INGRESOS DIFERIDOS:

Corresponde a la provisión total de la contraprestación por recibir (precio de venta) de los clientes (beneficiarios) por los terrenos y las viviendas reservadas en la Urbanización Matices según condiciones contractuales, una vez entregado el anticipo inicial.

M. FONDO DE GARANTÍA

Corresponde a los saldos adeudados a los constructores, retenido hasta que se cumpla el periodo correspondiente establecido contractualmente, como cobertura en caso de presentarse desperfectos en los inmuebles entregados.

N. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Provisión por bonificación de desahucio	(1)	3,411	4,035
Provisión por jubilación patronal	(2)	11,601	14,321
		<u>15,012</u>	<u>18,356</u>

(1) El movimiento de la provisión por bonificación de desahucio fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	4,035	
Provisión		4,035
Pago	624	
Saldo al final del año	<u>3,411</u>	<u>4,035</u>

(2) El movimiento de la provisión para jubilación patronal fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	14,321	
Provisión		14,321
Pago	2,720	
Saldo al final del año	<u>11,601</u>	<u>14,321</u>

HERSHCORP S.A.**N. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:** (Continuación)

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio se consideró una tasa anual de descuento del 6.31% (6.54% en el 2014), tasa de incremento salarial del 3.00% (3.00% en el 2014), tasa de rotación del 21.51% (22.06% en el 2014), tasa de incremento de pensiones de 2.00% (2.50% en el 2014) y tasa de mortalidad e invalidez tomada de TM IESS 2002.

O. 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.

P. 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.

No obstante, la tarifa impositiva será del 25% (22% en el 2014) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social.

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.

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

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del ejercicio	566,717	376,643
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	85,008	56,496
Utilidad gravable	481,709	320,147
Más: Gastos no deducibles	390	20,486
Base para el cálculo del Impuesto a la Renta	482,099	340,633
Impuesto a la renta causado	120,525	74,939
Menos: Anticipo correspondiente al ejercicio fiscal	41,273	72,920
Impuesto causado al anticipo	79,252	2,019
Menos: Retenciones en la fuente del ejercicio	608	260
Impuesto a la renta por pagar	<u>78,644</u>	<u>1,759</u>

Q. 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.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantías contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;

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

- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputable a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al periodo fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

R. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

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

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

HERSHCORP S.A.**R. 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.

S. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

