

ULSTER CORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

ULSTER CORP S.A. fue constituida el 26 abril del 2006 de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social la actividad inmobiliaria, esto es la compraventa, construcción, promoción de bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía cuenta con 985,628 m² de macrolotes de terrenos ubicados en el Km 12 ½ de la Vía Yaguachi - Samborondón por un valor en libros de US\$5,284,567, de los cuales 691,418 m² se encuentran garantizando obligaciones financieras de relacionadas, ver Notas 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 12. CONTINGENTES, Garantías bancarias.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que ULTESCORP S.A. continuará como empresa en marcha. Los accionistas están evaluando la continuidad de la Compañía.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están representadas por aquellas propiedades que se mantienen para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía).

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo, el cual comprende su precio de adquisición, la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de existir dichas circunstancias. Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se originan.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2018 y 2019 son las siguientes:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionada, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo del efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	2,560	2,559
	<u>2,560</u>	<u>2,559</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno (Bellavista 1A-AB) (1)	4,603,032	4,603,032
Terreno (Bellavista 1, 3-E, 3-F, lote 5, lote 4A-1)	681,535	681,535
	<u>5,284,567</u>	<u>5,284,567</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el terreno se encuentra garantizando obligaciones de relacionadas, ver Nota 12. CONTINGENTES, Garantías bancarias.

El valor razonable de los terrenos "Bellavista 1A-AB" y "Bellavista 1, 3-E, 3-F, lote 5, lote 4A-1" al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$36,788,064 y US\$4,796,820, respectivamente. El referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía, quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de los terrenos en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia del mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos y contribuciones	96,774	33,831
Otras	2,934	4,273
	<u>99,708</u>	<u>38,104</u>

9. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kos Ltd.	770,384	770,384
Castelago S.A.	420,927	420,927
Talum S.A.	204,040	193,307
	<u>1,395,351</u>	<u>1,384,618</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos recibidos	10,733	9,823

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2018: 22%).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la (pérdida) tributaria / utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(26,873)	1,689
Gastos no deducibles locales	1,072	6
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	(25,801)	1,695
Impuesto causado	0	373
Anticipo determinado	186	82

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1 cada una.

Aporte para futuras capitalizaciones

Mediante Acta de la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 20 de noviembre del 2014, se decide aprobar la compensación de cuentas por pagar que la Compañía mantiene con el accionista Talum S.A. por US\$3,024,656, mediante el aporte de su crédito a la cuenta Aportes para futuras capitalizaciones.

La Administración ha planificado capitalizar el aporte por futuras capitalizaciones por el valor de US\$3,024,656. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el trámite aún está en proceso con los abogados.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía realizó ajustes afectando los resultados acumulados por US\$43,946 con respecto a la provisión de impuestos prediales, ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

12. CONTINGENTES

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Industria Nacional de Ensamblaje S.A. INNACENSA lo siguiente:

	<u>m²</u>	<u>Valor avalúo comercial</u>
<u>Banco Interamericano de Desarrollo</u>		
Terrenos (Bellavista 1A-AB)	691,418	<u>36,788,064</u>
		<u>36,788,064</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 17, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por las situaciones que se describen a continuación:

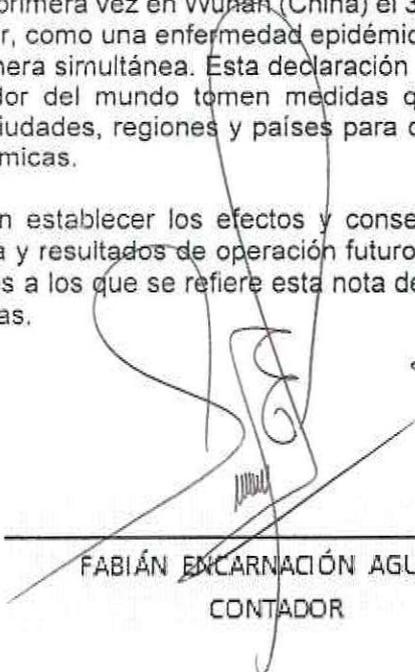
a) Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de 12 marzo del 2020

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 12 de marzo del 2020, se ratifican ajustes a resultados acumulados por US\$43,946.

b) Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.


FABIÁN ENCARNACIÓN AGUILAR
CONTADOR