

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

Beauport S.A. ("la Compañía") fue constituida el 25 de noviembre del 2010. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía, Edificio Executive Center, su principal actividad es la tenencia de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías que tengan objetos sociales lícitos, sean nacionales o extranjeras.

El accionista principal de la Compañía y controladora final es Unionar S.A., entidad constituida en la República Oriental del Uruguay.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tiene inversiones en las siguientes compañías subsidiarias constituidas en el Ecuador:

<u>Compañías</u>	<u>Actividad</u>
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Arrendamiento y concesión de locales comerciales y otros.
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Planificación, construcción y venta de unidades inmobiliarias.
Anyimp S.A.	Tenedora de acciones, sus subsidiarias Startup Lab S.A. presta servicios de asesoría en modelos de negocio y el Fideicomiso de Administración Iluminación Edificio The Point presta servicios publicitarios.
Wulfbi S.A.	Alquiler de parqueos.
Pachakay S.A.	Actividades de parques recreativos.
Ecuarealtor S.A.	Actividades de alquiler y arrendamiento.

1.2. Situación económica del país

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en los resultados obtenidos por sus subsidiarias y otras entidades participadas, afectando los dividendos distribuidos durante el año 2018, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro con el fin de ser más eficientes con menos recursos.

1.3. Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, de fecha 3 de mayo del 2019, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de Beauport S.A. están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, Beauport S.A. también prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias. Los estados financieros separados de sus subsidiarias son requeridos por las normas locales vigentes, por lo tanto, los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Beauport S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de sus subsidiarias.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado la siguiente norma y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables, ni realizar ajustes retrospectivos siguiendo la adopción de la NIIF 9.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros separados de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Reestructuración de saldos iniciales

La Administración de la Compañía durante el 2018, procedió a reestructurar los estados financieros separados reportados previamente al 1 de enero del 2017 y al 31 de diciembre del 2017.

La reestructuración de estados financieros separados al 1 de enero del 2017 se detalla a continuación:

	Activos		Pasivos	Patrimonio
	Inversiones en subsidiarias	Inversiones en asociadas	Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Resultados acumulados
Saldos previamente reportados al 1 de enero del 2017	53,154,643	2,026,535	(50,304,102)	726,865
Efecto del cambio en la política contable (1)	21,389,151	(29,954)	20,426	(21,379,623)
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2017	74,543,794	1,996,581	(50,283,676)	(20,652,758)

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La reestructuración de estados financieros al 31 de diciembre del 2017 se detalla a continuación:

	Activos		Pasivos	Patrimonio
	Inversiones en subsidiarias	Inversiones en asociadas	Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Resultados acumulados
Saldos previamente reportados al 31 de diciembre del 2017	44,945,925	831,935	(33,227,272)	(2,595,317)
Efecto del cambio en la política contable por medición inicial - VPP (1)	21,389,151	(29,954)	20,426	(21,379,623)
Efecto del cambio en la política contable por escisión de acciones en el año 2017 (1)	11,955	(93,754)	-	81,799
Efecto del cambio en la política contable por VPP año 2017(1)	-	-	-	657,785
Efecto del cambio en la política contable por VPP año 2017(1)	-	-	-	195,537
Efecto del cambio en la política contable por VPP año 2017(1)	6,285,933	(5,609)	15,517	(7,149,163)
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2017	72,632,964	702,618	(33,191,329)	(30,188,982)

En adición a lo anterior, la Compañía también procedió a actualizar los resultados integrales del 2017 de la siguiente manera:

Estado de resultados integrales (extracto)	Utilidad neta
Utilidad neta y resultado integral del año 2017 previamente reportada	3,322,182
Efecto del cambio en la política contable (1)	7,149,163
Efecto del cambio en la política contable (1)	(195,537)
Utilidad neta y resultado integral del año 2017 reestructurada	10,275,808

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía decidió cambiar el método de valoración de sus inversiones en subsidiarias y asociadas al método de participación. Dicho cambio en política contable voluntario requiere que las cifras del año 2017 sean reestructuradas. El ajuste correspondiente al año 2017, incluye un incremento de resultados del año por US\$7,149,163, disminución de otros resultados integrales por US\$195,537, disminución de resultados acumulados por US\$657,785.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros separados se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2018 y 2017 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.5 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Activos financieros

2.6.1 Clasificación

Como se describe en la Nota 2.2 a partir el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

2.6.2 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda en sus estados financieros separados:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en "Otros gastos, neto" junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en "Otros gastos, neto". Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en "Ingresos financieros, neto" utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en "Otros gastos, neto" y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en "Otros gastos, neto" en el periodo en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado.

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo", "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" y "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos, intereses por cobrar y cobros por cesiones de cobro. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.3 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.7 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.8 Pasivos financieros

2.8.1 Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios y préstamos recibidos para capital de trabajo. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en subsidiarias y asociadas se reconocen inicialmente al costo. Posteriormente se contabilizan en los estados financieros separados al método de participación, a través del cual se reconoce en resultados del ejercicio, la correspondiente proporción de la Compañía en la utilidad o pérdida de las inversiones; de la misma manera, se reconoce en otros resultados integrales, la correspondiente proporción de la Compañía en otros resultados integrales de las inversiones. Los dividendos se contabilizan como un menor valor de inversión, cuando surja el derecho a recibirlos.

En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en subsidiaria. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión en subsidiaria y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

2.10 Impuesto a la renta corriente

El gasto 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) (2017: 12% o 15%) si las utilidades son reinvertidas por el Contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de Impuesto a la renta" 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.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Durante el 2018 y 2017, la Compañía no determinó anticipo mínimo del Impuesto a la renta debido a que, según la normativa tributaria vigente, no se encuentran en la obligación de determinación y pago de anticipo de Impuesto a la renta a aquellas sociedades cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como aquellas en que la totalidad de sus ingresos sean exentos.

2.11 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

2.12 Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.13 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 5 a los estados financieros separados.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios.

Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva para ejercicios económicos iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía no tiene impactos por la aplicación de esta norma.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros separados y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) El deterioro de los activos financieros, los cuales se evalúan con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

Es la contingencia de que se incurra en pérdidas debido a variaciones en el precio de mercado de un activo financiero y como resultado de las posiciones que mantenga dentro y fuera del balance. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés y moneda, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercado generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, prima de riesgo de crédito, las tasas de cambio de moneda extranjera.

Las variaciones en las tasas de interés podrían afectar la posición financiera de la Compañía, es por esto que como política se establece principalmente la revisión periódica de las tasas de interés de los principales activos y obligaciones de la Compañía.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La actividad económica que ejerce la Compañía (holding) no implica ningún riesgo crediticio, que no sea el no cobrar los dividendos declarados a sus subsidiarias y asociadas, así como préstamos a corto plazo otorgados a sus compañías relacionadas. La Administración de la Compañía efectúa el análisis y monitoreo de las cuentas por cobrar y su recuperación. Esto es realizado con el objeto de mitigar el probable impacto en los diferentes riesgos que se pueden originar en los créditos y la evaluación de este riesgo es periódicamente analizada por la Gerencia Financiera.

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación	
	2018 (1)	2017 (2)
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA

- (1) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2018, publicados por la Superintendencia de Bancos.
- (2) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2017, publicados por la Superintendencia de Bancos.

c) Riesgo de liquidez:

La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía y sus proyectos.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación, se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
2018		
Obligaciones financieras	119,639	4,059,983
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21,826,603	-
Otras cuentas por pagar	6,087	-
2017		
Obligaciones financieras	119,639	4,179,622
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	33,191,329	-
Otras cuentas por pagar	1,212	-

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, compañías relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Obligaciones financieras	4,022,289	4,022,289
Cuentas por pagar compañías relacionadas	21,826,603	33,191,329
	25,848,892	37,213,618
Menos: Efectivo	(244,322)	(5,960)
Deuda neta	25,604,570	37,207,658
Total patrimonio neto	22,556,206	41,414,790
Capital total	48,160,776	78,622,448
Ratio de apalancamiento	53%	47%

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo	244,322	-	5,960	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	4,977,738	1,736,646	5,547,515	-
Total activos financieros	5,222,060	1,736,646	5,553,475	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	22,289	4,000,000	22,289	4,000,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21,826,603	-	33,191,329	-
Total pasivos financieros	21,848,892	4,000,000	33,213,618	4,000,000

El valor en libros de efectivo y cuenta por cobrar a compañías relacionadas, así cuentas por pagar a compañías relacionadas se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de estos instrumentos.

El valor en libros del préstamo con la entidad financiera del exterior es equivalente a su valor razonable (tasa: 2.95%).

6. EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Caja	50	99
Bancos (1)	244,272	5,861
	244,322	5,960

- (1) Mantenidos principalmente en cuentas corrientes con Banco de la Producción S.A. (Produbanco) Grupo Promérica y Banco Internacional S.A.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

	2018	2017
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	38,396,715	35,684,277
Anyimp S.A.	1,013,624	1,098,771
Wulfbí S.A.	537,642	699,813
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	421,938	6,659,280
Pachakay S.A.	333,108	-
Ecuarealtor S.A.	770	799
Universal Sweet Industries S.A.	-	28,227,981
Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa	-	262,043
	<u>40,703,797</u>	<u>72,632,964</u>

Participación:

	2018	2017
Ecuarealtor S.A.	99.88%	99.88%
Pachakay S.A.	99.99%	99.88%
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	99.99%	99.99%
Wulfbí S.A.	99.00%	99.00%
Anyimp S.A.	99.99%	99.99%
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	71.12%	71.12%
Universal Sweet Industries S.A.	-	80.00%
Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa	-	99.92%

El movimiento de las inversiones en subsidiarias es el siguiente:

	2018	(Reestructurado) 2017
Saldo al inicio	72,632,964	74,543,794
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones (1)	(1,736,646)	-
Capitalización cuentas por cobrar	-	3,046,582
Aporte (2)	1,303,895	2,932,719
Cesiones de derecho sobre aportes de capital	-	774,655
Compra de acciones	-	227,800
Escisión de capital, nota 11.1	(28,227,980)	(7,595,123)
Venta de acciones, nota 12	-	(5,456,995)
Restitución de aportes (3)	(7,960)	(1,600,000)
Ganancia neta por participación en subsidiaria	(835,712)	7,905,494
Otros resultados integrales	73,642	174,147
Resultados acumulados	541,078	(646,972)
Dividendos distribuidos (4)	(3,039,484)	(1,673,137)
Saldo al 31 de diciembre	<u>40,703,797</u>	<u>72,632,964</u>

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a devolución de aportes a futuras capitalizaciones de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., reclasificados como cuentas por cobrar.
- (2) En el 2018, incluye principalmente aportes en efectivo para futuras capitalizaciones a sus subsidiarias: Anyimp S.A. por US\$942,170 (2017: US\$2.6 millones), Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa por US\$155,130 (2017: US\$290,154), Hacienda Turística de Bucay Nobucay S.A. (actualmente Pachakay S.A.) por US\$204,545 (2017: US\$1,267) y Wulfbi S.A. por US\$2,050.
- (3) En el 2018, corresponde a la restitución de aportes de Wulfbi S.A. por US\$7,960. En diciembre del 2017, la Compañía recibió la devolución de aportes en efectivo por US\$1.6 millones entregados previamente a Universal Sweet Industries S.A.
- (4) Corresponde a dividendos distribuidos a subsidiarias.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dividendos declarados por subsidiaria			
Inmobiliaria del Sol Mobilsol S.A.	Subsidiaria	1,863,792	-
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Subsidiaria	1,087,602	1,117,934
Wulfbi S.A.	Subsidiaria	88,090	7,616
Mornin S.A.	Subsidiaria	-	363,145
Solcentro S.A.	Subsidiaria	-	94,128
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	Subsidiaria	-	90,314
		<u>3,039,484</u>	<u>1,673,137</u>

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado) 2017</u>
Landuni S.A.	588,602	556,136
Manhost S. A.	146,512	145,647
Falot S.A.	292	299
Kerbut S.A.	6	7
Catserpro S.A.	1	1
Proespacios S.A.	-	528
	<u>735,413</u>	<u>702,618</u>

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Participación:

	2018	2017
Catserpro S.A.	0.13%	0.13%
Kerbut S.A.	0.13%	0.13%
Falot S.A.	0.13%	0.13%
Manhost S. A.	2.08%	2.08%
Landuni S.A.	3.93%	3.93%
Proespacios S.A.	-	0.47%
Braslav S.A.	0.001%	0.001%
Dubell S.A.	0.13%	0.13%

El movimiento de las inversiones en asociadas es el siguiente:

	2018	(Reestructurado) 2017
Saldo al inicio	702,618	1,996,581
Aporte	-	1
Escisión de capital, nota 11.1	-	(1,288,354)
Venta de acciones	(528)	-
Ganancia neta por participación en asociadas	64,287	75,978
Dividendos distribuidos (1)	(30,964)	(81,587)
Otros menores	-	(1)
Saldo al 31 de diciembre	735,413	702,618

(1) Corresponde a dividendos distribuidos a asociadas.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	2018	2017
Dividendos declarados por asociadas			
Landuni S.A.	Asociadas	28,575	28,320
Manhost S.A.	Asociadas	2,389	5,119
Guayhost S.A.	Asociadas	-	48,082
Proespacios S.A.	Asociadas	-	66
		30,964	81,587

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al préstamo renovado con el Banco Santander International por US\$4 millones, con vencimiento en abril del 2020, a una tasa del 2.95% anual, con pagos semestrales de intereses y pago del capital al vencimiento. Durante el año 2018, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$119,639, relacionados con el préstamo otorgado por la institución financiera. Durante el año 2017, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$107,605, relacionados con el préstamo otorgado por la institución financiera.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	4,022,289	4,014,667
Pago de intereses y comisiones	(119,639)	(99,983)
Costos financieros	119,639	107,605
Saldo al final del año	<u>4,022,289</u>	<u>4,022,289</u>

10. IMPUESTOS

10.1. Conciliación contable tributaria

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2018	2017 (*)
Utilidad antes de impuesto a la renta	(1,283,643)	3,721,839
Menos - Otras rentas exentas (1)	(4,569,116)	(2,025,244)
Menos - Determinación de utilidad en venta de acciones	-	(3,847,847)
Más - Gastos no deducibles (2)	5,852,759	3,967,876
Base gravable	-	1,816,624
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	-	399,657

(*) Saldos no reestructurados

- (1) En el 2018, corresponden a los ingresos obtenidos por medición de las inversiones en subsidiarias y asociadas bajo el método de participación, por US\$4.6 millones. En el 2017, comprende dividendos declarados por subsidiarias y asociadas por US\$1.7 millones e intereses ganados por interés con Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol por US\$286,037.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a la pérdida por el ajuste a valor de participación por US\$5.4 millones. En el año 2017, corresponde principalmente al deterioro de inversiones en subsidiarias por US\$2.8 millones y al costo financiero implícito por US\$885 mil.

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros separados, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2015 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (anexo e informe o US\$3,000,000 solo presentar anexo).

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, la Compañía presenta un importe acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior que no superan los importes acumulados antes mencionados.

10.2. Otros asuntos – reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.

Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas con impacto a partir del año 2018 son la eliminación del anticipo a liquidarse del impuesto del impuesto a la renta y del anticipo mínimo.

11. PATRIMONIO

11.1. Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 comprende 4,367,936 (2017: 2,595,916) acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

Al 31 de diciembre del 2018, los accionistas de Beauport S.A. son:

Nombre	Nacionalidad	Acciones	%
Unionar S.A.	Uruguaya	4,367,935	100%
Vindelcorp S.A.	Ecuatoriana	1	0%
		<u>4,367,936</u>	<u>100%</u>

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 2 de octubre del 2017, se resolvió principalmente:

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Aumentar el capital de la Compañía en US\$10 millones, los cuales fueron pagados por Unionar S.A. mediante capitalización de aportes entregados previamente por la Compañía por US\$1.2 millones y compensación de pasivos por US\$8.8 millones;
- Escindir de la Compañía, las inversiones que mantenía en sus subsidiarias Valorpart S.A., Solcentro S.A., Guayhost S.A., Mornin S.A., Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter S.A., Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra S.A. (entidades que se dedicaban principalmente a la promoción turística hotelera en el Ecuador);
- Crear una nueva compañía denominada Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A. como consecuencia de la escisión; y,
- Transferir parte de los activos y capital de Beauport S.A. al patrimonio de Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.

El 28 de diciembre del 2017, mediante resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2017-0024867 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó las acciones aprobadas por la referida acta. Como consecuencia de la referida escisión los activos y patrimonio disminuyeron en US\$8.8 millones.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 14 de mayo del 2018, se resolvió aprobar el aumento de capital de la Compañía por US\$30 millones, los cuales son fueron pagados por el accionista Unionar S.A. mediante la capitalización de cuentas por pagar de US\$10 millones y resultados acumulados por US\$20 millones. Adicionalmente, se resolvió escindir el capital de la Compañía y transferir las acciones que mantenía en Universal Sweet Industries S.A. por US\$28.2 millones, para la constitución de la nueva compañía denominada Schokoholdings S.A.

El 13 de julio del 2018, mediante resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00006049 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó las acciones aprobadas por la referida acta. Como consecuencia de la referida escisión los activos y patrimonio disminuyeron en US\$28.2 millones.

BEAUPORT S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)**12. UTILIDAD EN VENTA DE ACCIONES**

2018			
Compañía	Valor en venta	Valor en libros	Pérdida
Proespacios S.A.	<u>4</u>	<u>(528)</u>	<u>(524)</u>
(Reestructurado)			
2017			
Compañías	Valor en venta	Valor en libros	Utilidad
Universal Sweet Industries S. A. (1)	8,800,000	(5,456,995)	3,343,005
Umbra Ecuador Umbraec S. A.	<u>125,992</u>	<u>-</u>	<u>125,992</u>
Total	<u>8,925,992</u>	<u>(5,456,995)</u>	<u>3,468,997</u>

- (1) En el 2017, correspondía principalmente a la venta de 4,605,291 acciones ordinarias con valor nominal de US\$1 cada una, de la subsidiaria Universal Sweet Industries S.A., equivalente al 20% del paquete accionario de la misma a Winfield Invest S.L. por US\$8.8 millones, de acuerdo al contrato de compraventa suscrito.

13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2018	2017
Gastos legales	135,872	79,161
Impuestos y contribuciones	128,908	66,793
Honorarios	86,843	104,767
Otros gastos	350	48
	<u>351,973</u>	<u>250,769</u>

BEAUPORT S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. COSTOS FINANCIEROS, NETO

Un detalle de los costos financieros netos, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses ganados	-	286,037
Gasto por interés implícito	-	(885,392)
Gasto de intereses por préstamos	(119,639)	(107,605)
Comisiones	(1,763)	(2,235)
	<u>(121,402)</u>	<u>(709,195)</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

BEAUPORT S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar corrientes</u>			
Solcentro S.A.	Entidad del grupo	1,059,652	1,209,652
Genviplacorp S.A.	Entidad del grupo	1,005,754	1,005,754
Kanawha S.A.	Entidad del grupo	925,000	1,825,000
Lakut S.A.	Entidad del grupo	767,504	478,263
VIndelcorp S.A.	Accionista	435,256	435,256
Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S.A.	Entidad del grupo	188,407	-
Cosmocenter S.A.	Entidad del grupo	117,400	117,400
Susanville S.A.	Entidad del grupo	102,704	102,704
Mascardi S.A.	Entidad del grupo	60,000	60,000
Duncan Business Inc.	Entidad del grupo	33,838	119,288
Valorpart	Entidad del grupo	63	63
Gulkana S.A.	Entidad del grupo	61	-
Anyimp S.A.	Subsidiaria	6	7
		<u>4,695,645</u>	<u>5,353,387</u>
<u>Dividendos</u>			
Solcentro S.A.	Entidad del grupo	194,003	194,128
Wulfbi S.A.	Subsidiaria	88,090	-
		<u>282,093</u>	<u>194,128</u>
Total cuentas por cobrar corrientes		<u><u>4,977,738</u></u>	<u><u>5,547,515</u></u>
<u>Cuentas por cobrar - no corriente</u>			
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Subsidiaria	1,736,646	-
		<u>1,736,646</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar corriente</u>			
Duncan Business Inc.	Entidad del grupo	13,740,403	14,452,595
Unionar S.A.	Accionista	5,399,501	5,067,368
Susanville S.A.	Entidad del grupo	214,335	214,335
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Subsidiaria	188,407	98,258
Fundación Nobis	Entidad del grupo	180,000	180,000
Fuller Trading	Entidad del grupo	118,465	125,050
Falot S.A.	Asociadas	111,588	111,588
Hacienda San Rafael S.A.	Entidad del grupo	50,000	-
VIndelcorp S.A.	Accionista	1	1
Dalis Overseas	Entidad del grupo	-	8,375,911
Blue Creek Holding	Entidad del grupo	-	1,971,522
Ecuarealtor S.A.	Entidad del grupo	-	799
		<u>20,002,700</u>	<u>30,597,427</u>
<u>Dividendos</u>			
Unionar S.A.	Accionista	1,823,903	2,593,902
		<u>1,823,903</u>	<u>2,593,902</u>
Total cuentas por pagar corrientes		<u><u>21,826,603</u></u>	<u><u>33,191,329</u></u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por cobrar se componen de la siguiente manera:

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Kanawha S.A.- Corresponde a importes entregados para capital de trabajo, los cuales no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento.
- Solcentro S.A.- Corresponde a derechos de cobro cedidos durante el año 2014 por Caroni Business Ltd. Inc. por US\$2.1 millones. Esta cuenta por cobrar no devenga intereses y no tiene fecha de vencimiento.
- Genviplacorp S.A.- Corresponde a importes entregados para capital de trabajo, los cuales no generan intereses y no tiene fecha de vencimiento establecida.
- Lakut S.A.- Corresponde a importes entregados para capital de trabajo, los cuales no generan intereses y no tiene fecha de vencimiento establecida.
- Vindelcorp S.A.- Corresponde principalmente a la cesión de derechos de cobro que Beauport S.A. mantenía sobre Lakut S.A. por US\$1.1 millón neta de la cesión de aportes que Vindelcorp S.A. tenía sobre Anyimp S.A. por US\$769,862 a la Compañía.
- Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.- Corresponde a la reclasificación de aportes entregados a la subsidiaria a cuentas por cobrar, ver nota 7.

Convenio de cesión de derechos, dación en pago y compensaciones de créditos

En el año 2018 se suscribieron los siguientes convenios:

- Convenio entre Beauport S.A., Hacienda turística de Bucay Nobucay (actualmente Pachakay S.A.) y Duncan Business Inc. mediante el cual Beauport S.A. cede a favor de Hacienda turística de Bucay Nobucay (actualmente Pachakay S.A.) todos los derechos sobre el crédito que Beauport S.A. mantenía en la compañía Duncan Business Inc. por US\$65,450.
- Convenio entre Beauport S.A., Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa y Duncan Business Inc. mediante el cual Beauport S.A. cede a favor de Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa todos los derechos sobre el crédito que mantenía en Duncan Business Inc. por US\$20,000.
- Convenio entre Blue Creek Holding, Corporación Nobis Global S.L. y Beauport S.A. mediante el cual Blue Creek cede a favor de Corporación Nobis Global S.L. todos los derechos sobre el crédito que mantenía en Beauport S.A. por US\$1,971,522.
- Convenio entre Dalis Overseas Limited, Corporación Nobis S.L. y Beauport S.A. mediante el cual Dalis Overseas Limited cede a favor de Corporación Nobis S.L. todos los derechos sobre el crédito que mantenía en Beauport S.A. por US\$8,375,911.
- Convenio entre Corporación Nobis Global S.L., Unionar S.A. y Beauport S.A. mediante el cual Corporación Nobis Global S.L. cede a favor de la compañía Unionar S.A. todos los derechos sobre el crédito que mantenía en Beauport S.A. por US\$10,347,434.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Convenio entre Hacienda San Rafael S.A, Beauport S.A. y Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa mediante el cual Hacienda San Rafael S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos sobre el crédito que mantenía en Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa por US\$50,000.
- Convenio entre Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Beauport S.A. y Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S.A. mediante el cual Pronobis S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos sobre el crédito que mantenía en Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S.A. por US\$188,407.

En el año 2017 se suscribieron los siguientes convenios:

- Convenio entre Markunet S.A., Beauport S.A. y Anyimp S.A. mediante el cual Markunet S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos de cobro que Markunet S.A. mantenía con Anyimp por US\$223,000. Posteriormente, Beauport S.A. realizó la capitalización de estos derechos de cobro.
- Convenio entre Susanville S.A., Beauport S.A. y Anyimp S.A. mediante el cual Susanville S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos de cobro que Susanville S.A. mantenía con Anyimp S.A. por US\$214,335. Posteriormente, Beauport S.A. realizó la capitalización de estos derechos de cobro.
- Convenio entre Fundación Nobis, Beauport S.A. y Anyimp S.A. mediante el cual Fundación Nobis cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos de cobro que Fundación Nobis mantenía con Anyimp S.A. por US\$180,000. Posteriormente, Beauport S.A. realizó la capitalización de estos derechos de cobro.
- Dación en pago entre Lakut S.A., Beauport S.A. y Anyimp S.A. mediante el cual Lakut S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos sobre aportes para futuras capitalizaciones que Lakut S.A. mantenía en Anyimp S.A. por US\$4,792.
- Dación en pago entre Vindelcorp S.A., Beauport S.A. y Anyimp S.A. mediante el cual Vindelcorp S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos sobre aportes para futuras capitalizaciones que Vindelcorp S.A. mantenía en Anyimp por US\$186,087.
- Convenio entre Duncan Business Inc., Beauport S.A. y Anyimp S.A. mediante el cual Duncan Business Inc. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos de cobro que Duncan Business Inc. mantenía con Anyimp S.A. por US\$168,082. Posteriormente, Beauport S.A. realizó la capitalización de estos derechos de cobro.
- Convenio entre Falot S.A., Beauport S.A. y Duncan Business Inc. mediante el cual Falot S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos de cobro que Falot S.A. mantenía con Duncan Business Inc. por US\$111,588.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Convenio entre Vindelcorp S.A., Beauport S.A. y Lakut S.A. mediante el cual Beauport S.A. cede a favor de Vindelcorp S.A. todos los derechos de cobro que Beauport S.A. mantenía con Lakut S.A. por US\$1.1 millones.
- Convenio entre Vindelcorp S.A., Beauport S.A. y Anyimp S.A. mediante el cual Vindelcorp S.A. cede a favor de Beauport S.A. todos los derechos sobre los aportes para futuras capitalizaciones que Vindelcorp S.A. mantenía en Anyimp S.A. por US\$583,795. Posteriormente, ambas partes acordaron realizar la compensación de saldos con obligaciones que la Compañía mantenía con la misma por este importe.
- Convenio entre Markunet S.A., Beauport S.A. y Duncan Business Inc. mediante el cual Markunet S.A. cede a favor de Duncan Business Inc. todos los derechos de cobro que Markunet S.A. mantenía con Beauport S.A. por US\$223,075.
- Convenio entre Narbeth Investments S.A., Corporación Nobis Global, S.L. y Beauport S.A. mediante el cual Narbeth Investments S.A. cede a favor de Corporación Nobis Global S.L. todos los derechos de cobro que Narbeth Investments S.A. mantenía con Beauport S.A. por US\$13.5 millones.
- Convenio entre Corporación Nobis Global, S.L., Unionar S.A. y Beauport S.A. mediante el cual Corporación Nobis Global S.L. cede a favor de Unionar S.A. todos los derechos de cobro que Corporación Nobis Global S.L. mantenía con Beauport S.A. por US\$13.5 millones. Posteriormente, Unionar S.A. realizó la capitalización de obligaciones por US\$8.8 millones.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por pagar se componen de la siguiente manera:

- Duncan Business Inc. - En diciembre del 2017, se realizó la fusión por absorción de las compañías Caroni Business Ltd., Black Forest Overseas S.A. y Duncan Business Inc., mediante la cual Duncan Business Inc. absorbe a las compañías Caroni Business Ltd. y Black Forest Overseas S.A., debido a esta fusión, las entidades absorbidas transfirieron a favor de Duncan Business Inc., derechos de cobros que se mantenían con Beauport S.A. por US\$14 millones.

Adicionalmente, los saldos por pagar que Beauport S.A. mantenía con Caroni Business Ltd. incluían principalmente:

- (i) Adquisición de acciones de Solcentro S.A. por US\$2 millones, las cuales no devengan intereses y son pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$200,000 hasta el 2016 y una cuota final de US\$1 millón en el 2017.
- (ii) Adquisición de acciones de Inmobiliaria de Sol S.A. Mobilsol a Milgard International Limited (compañía absorbida por fusión por Caroni Business Ltd. Inc. en el 2014) por US\$5.8 millones, las cuales no devengan intereses y son pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$575,000 hasta el 2016 y una cuota final de US\$2.9 millones en el 2017.

BEAUPORT S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Compra de cuentas por cobrar a Solcentro S.A. e Inmobiliaria del Sol Mobilsol S.A. por US\$2.1 millones y US\$1.8 millones, respectivamente, las cuales no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento.
- (iv) En el año 2015, la Compañía recibió un préstamo de su relacionada por US\$1.4 millones, el cual no devenga intereses y no tiene fecha de vencimiento.

Durante el año 2017, la Compañía registró un costo financiero implícito por US\$193,290 y efectuó desembolsos por US\$67,800 correspondientes a la cancelación de las referidas obligaciones.

- Dalis Overseas Limited - Obligación contraída en adquisición del 99.99% de las acciones de Universal Sweet Industries S.A. a Dalis Overseas Limited en el año 2012. Durante el año 2017, la Compañía registró un costo financiero implícito por US\$336,698 y pagos realizados por Genviplacorp S.A. a nombre de Beauport S.A. por US\$490,000.
- Blue Creek - Corresponde a un préstamo otorgado por Blue Creek, por US\$4.1 millones, para la cancelación de los préstamos recibidos por compra de acciones. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene un saldo pendiente de pago por US\$2 millones.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.