

WULFBI S.A.

*Estados Financieros por el año terminado el 31 de
diciembre del 2019 e Informe de los Auditores
Independientes*

WULFBI S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe del Auditor Independiente	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 26

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IVA	Impuesto al Valor Agregado
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de

Wulfbi S.A.

Guayaquil, 8 de junio del 2020

Opinión

He auditado los estados financieros de Wulfbi S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Wulfbi S.A. al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar la opinión de auditoría.

Independencia

Soy independiente de Wulfbi S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otros asuntos

Auditoría del año anterior

Los estados financieros de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fechado el 18 de marzo del 2019 expresó una opinión sin salvedades. No fui contratado para auditar, revisar o aplicar ningún procedimiento a los estados financieros de la Compañía correspondiente al año 2018, por consiguiente, no expreso una opinión ni ninguna otra forma de aseguramiento sobre los estados financieros del año 2018 en su conjunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el "Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas", (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el "Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas" esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

La opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el "Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas" cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con el conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el "Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas", concluyera que existen inconsistencias materiales de esta información, deberé reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de Wulfbi S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para emitir la preparación de estados financieros aprobados que están libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de la auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

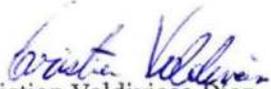
Wulfbi S.A.
Guayaquil, 8 de junio del 2020

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También como parte de la auditoría:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión calificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunico a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificadas en el transcurso de la auditoría.


Cristian Valdivieso Diaz
No. de Licencia Profesional: 1328

WULFBI S.A.

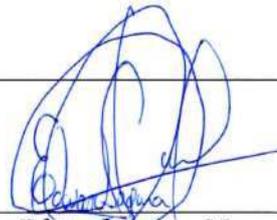
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Nota	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(en U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y bancos	4	55,444	200,213
Cuentas por cobrar	5	69,585	87,420
Impuestos corrientes	12	61,042	1,293
Gastos pagados por anticipado		<u>3,900</u>	<u>3,723</u>
Total activos corrientes		189,971	292,649
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	6	4,732,899	6,726,403
Inversiones en subsidiaria	7	6,185,576	
Derechos fiduciarios	8	1,950,000	1,280,000
Otros activos financieros	9		2,500,000
Impuesto diferido	12	29,899	
Otros		<u>116,956</u>	<u>244,544</u>
Total activos no corrientes		13,015,330	10,750,947
TOTAL		<u>13,205,301</u>	<u>11,043,596</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos	10	901,234	2,531,698
Cuentas por pagar	11	4,676,518	752,589
Impuestos corrientes	12	63,827	2,211
Provisiones			<u>5,000</u>
Total pasivos corrientes		5,641,579	3,291,498
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos	10	3,134,197	1,500,000
Cuentas por pagar	11	<u>3,797,346</u>	<u>5,709,046</u>
Total pasivos no corrientes		6,931,543	7,209,046
Total pasivos		12,573,122	10,500,544
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Aporte para futuro aumento de capital		310,550	2,050
Reservas		66,835	66,835
Resultados acumulados		<u>253,994</u>	<u>473,367</u>
Total patrimonio		632,179	543,052
TOTAL		<u>13,205,301</u>	<u>11,043,596</u>

Ver notas a los estados financieros adjuntos



José Antonio Ponce Saa
Gerente General



Edward Segura Meza
Contador

WULFBI S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Nota	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
INGRESOS:			
Alquiler de parqueos	18	261,188	445,357
Servicios administrativos y mantenimiento	17	127,588	138,221
Otros ingresos		<u>149</u>	<u>1,083</u>
Total ingresos		388,925	584,661
GASTOS:			
Gastos de administración	15	(266,960)	(583,967)
Gastos financieros	16	<u>(371,237)</u>	<u>(67,352)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(249,272)	(66,658)
Impuesto a la renta:			
Corriente	12		(15,643)
Diferido		<u>29,899</u>	
Total		29,899	<u>(15,643)</u>
Pérdida del año		(219,373)	(82,301)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Ganancias actuariales			<u>13,442</u>
Resultado integral del año		<u>(219,373)</u>	<u>(68,859)</u>

Ver notas a los estados financieros adjuntos



José Antonio Ponce Saa
Gerente General



Edward Segura Meza
Contador

WULFBI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuro aumento de capital</u>	<u>Reservas</u> (en U.S. dólares)	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2018	800	7,960	66,835	631,206	706,801
Aportes recibidos		2,050			2,050
Devolución de aportes		(7,960)			(7,960)
Dividendos declarados				(88,980)	(88,980)
Resultados del año				(82,301)	(82,301)
Otros resultados integrales	—	—	—	<u>13,442</u>	<u>13,442</u>
Diciembre 31, 2018	800	2,050	66,835	473,367	543,052
Aportes recibidos, nota 14		308,500			308,500
Resultado del año	—	—	—	(219,373)	(219,373)
Diciembre 31, 2019	<u>800</u>	<u>310,550</u>	<u>66,835</u>	<u>253,994</u>	<u>632,179</u>

Ver notas a los estados financieros adjuntos



José Antonio Ponce Saa
Gerente General



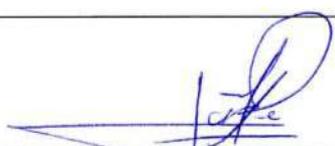
Edward Segura Meza
Contador

WULFBI S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes, operador y relacionadas	406,611	558,370
Pagado a proveedores, empleados y otros	(62,765)	(542,868)
Impuesto a la renta	(59,749)	(32,663)
Intereses pagados	(367,366)	(34,806)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(83,269)</u>	(51,967)
FLUJO DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de propiedades y equipos	1,911,700	
Aporte en derechos fiduciarios	(670,000)	(1,280,000)
Aportes en aumento de capital	_____	<u>(2,500,000)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	1,241,700	(3,780,000)
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos netos a compañías relacionadas	(1,611,700)	
Aportes recibidos para futuro aumento de capital	308,500	2,050
Devolución de aportes para futuro aumento de capital		(7,960)
Nuevos préstamos	_____	<u>4,000,000</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(1,303,200)</u>	3,994,090
EFFECTIVO Y BANCOS:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(144,769)	162,123
Saldos al comienzo del año	<u>200,213</u>	<u>38,090</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4	<u>55,444</u>	<u>200,213</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJO:		
Adquisición de derechos fiduciarios	6,123,720	
Adquisición de propiedades:		
Compensación de saldos por cobrar con Landuni		447,461
Compra de terrenos a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.		5,709,046

Ver notas a los estados financieros adjuntos



José Antonio Ponce Saa
Gerente General



Edward Segura Meza
Contador

WULFBI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Wulfbi S.A. (la Compañía) fue constituida mediante escritura pública el 7 de abril del 2008 e inscrita ante el Registro Municipal del cantón Guayaquil el 18 de abril del 2008. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquin Orrantía, Edificio Plaza Parking. Su principal actividad es el establecimiento, administración, mantenimiento, operación y prestación de servicios de alquiler de estacionamientos o aparcamientos.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S.A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía tiene inversiones en la siguiente entidad subsidiaria constituida en Ecuador:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Objeto</u>
Fideicomiso Club The Point	Recibir y administrar los bienes y recursos que sean entregados por el Fideicomiso, así como llevar a cabo las gestiones tendientes al equipamiento y dotación del centro de negocios ejecutivos

La Compañía determinó que no preparará estados financieros consolidados con su subsidiaria Fideicomiso Club The Point por cuanto su controladora inmediata Beauport S.A. elaborará estados financieros consolidados disponibles para uso público y que cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Base contable - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordinaria, entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las

mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

- 2.2 Moneda funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4 Propiedades y equipos** – Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con 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.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, hasta que la depreciación acumulada iguale el costo menos su valor residual. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clases de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Máquinas e instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	5
Equipos de computación	3

- 2.5 Deterioro de valor de los activos tangibles** – Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que

refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2019, no se determinó deterioro sobre los activos tangibles.

- 2.6 Inversiones en subsidiaria** – La Compañía mide su inversión en subsidiaria al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Una subsidiaria es aquella en la que la Compañía tiene control y una compañía tiene control cuando:

- i) Tiene poder sobre la participada,
- ii) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- iii) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos.

- 2.7 Derechos fiduciarios** – Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo de los desembolsos realizados o bienes aportados.

Al 31 de diciembre del 2019, las inversiones en derechos fiduciarios incluyen desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en los gastos de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere y son registrados en el estado de resultados.

- 2.8 Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se

espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 2.9 Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Arrendamiento de parqueos

La Compañía suministra servicios alquiler de parqueos a través de un operador. Dichos servicios se reconocen como una obligación de desempeño que se satisface en un punto en el tiempo, ya que mensualmente se liquidan los resultados obtenidos de la operación y posteriormente se determina el ingreso que percibirá la Compañía según los términos contractuales acordados entre las partes.

2.11 Gastos – Se registran al costo histórico. Los gastos 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.

2.12 Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Instrumentos financieros – Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.14 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales, 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros 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 y bancos”, y las “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

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por compañías relacionadas y el operador de parqueos. 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.

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.

Deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar 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 registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

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 se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.15 Pasivos financieros

Clasificación

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 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Préstamos” y “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.

Préstamos

Los préstamos 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 rendición se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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

Incluye principalmente saldos pendientes de pago con compañías relacionadas. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se liquidan sustancialmente en el corto plazo.

Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

2.16 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Las nuevas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad	Enero 1, 2020
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio	Enero 1, 2020
NIIF 17	Contratos de seguro	Enero 1, 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones de las tasas de interés (referenciales)	Enero 1, 2020
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF	Enero 1, 2020

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 en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	4,550	4,550
Bancos	<u>50,894</u>	<u>195,663</u>
Total	<u>55,444</u>	<u>200,213</u>

Bancos: Al 31 de diciembre del 2019, representa depósitos en una institución financiera local los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Operador de estacionamientos	26,490	43,178
Partes relacionadas, nota 17	37,533	39,325
Otras cuentas por cobrar	<u>5,562</u>	<u>4,917</u>
Total	<u>69,585</u>	<u>87,420</u>

Operador de estacionamientos: Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a saldos pendientes de cobro a Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. por operación de los parqueos en diciembre del 2019.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	5,165,351	7,077,520
Depreciación acumulada	<u>(432,452)</u>	<u>(351,117)</u>
Total	<u>4,732,899</u>	<u>6,726,403</u>

Clasificación:

Terrenos	3,880,273	5,792,442
Edificios	679,511	728,161
Maquinarias e instalaciones	171,747	203,456
Muebles, enseres y equipos de seguridad	1,124	1,613
Equipos de computación	<u>244</u>	<u>731</u>
Total	<u>4,732,899</u>	<u>6,726,403</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

<u>Costo:</u>	Terrenos	Edificios	Maquinarias e instalaciones	Muebles, enseres y equipos de seguridad	Equipos de computación	Total
Enero 1, 2018	83,396	525,537	305,736	2,842	3,502	921,013
Adiciones	<u>5,709,046</u>	<u>447,461</u>				<u>6,156,507</u>
Diciembre 31, 2018	5,792,442	972,998	305,736	2,842	3,502	7,077,520
Venta	<u>(1,912,169)</u>					<u>(1,912,169)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>3,880,273</u>	<u>972,998</u>	<u>305,736</u>	<u>2,842</u>	<u>3,502</u>	<u>5,165,351</u>

Depreciación acumulada:

Enero 1, 2018		(205,028)	(70,571)	(790)	(2,209)	(278,598)
Depreciación		<u>(39,809)</u>	<u>(31,709)</u>	<u>(439)</u>	<u>(562)</u>	<u>(72,519)</u>
Diciembre 31, 2018		(244,837)	(102,280)	(1,229)	(2,771)	(351,117)
Depreciación		<u>(48,650)</u>	<u>(31,709)</u>	<u>(489)</u>	<u>(487)</u>	<u>(81,335)</u>
Diciembre 31, 2019		<u>(293,487)</u>	<u>(133,989)</u>	<u>(1,718)</u>	<u>(3,258)</u>	<u>(432,452)</u>

Durante el año 2019, la Compañía vendió el lote de terreno 18-4 de 2,731.67 m² al Fideicomiso Soho por US\$1,911,700 incurriendo en una pérdida por venta de activos por US\$469.

Al 31 de diciembre del 2018, adiciones incluye la compra de un lote de terreno de 8,155.78 m² a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por US\$5,709,046, el cual se encuentra ubicado en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil. Durante el año 2018, el Fideicomiso Landuni transfirió a Wulfbí S.A. la propiedad legal de 62 parqueos ubicados en el tercer piso del Edificio Plaza Parking de la ciudad de Guayaquil, a través de una compraventa acordada entre las partes, por la suma de US\$447,461.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2019, los terrenos y edificios con un valor en libros de US\$3.9 millones y US\$679,511 respectivamente, han sido pignoradas para garantizar el préstamo de la Compañía con una institución financiera local, ver nota 10.

7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

	<u>Valor en libros</u>	<u>% participación</u>
Fideicomiso Club The Point	6,185,576	100%

A continuación, se detalla la información financiera de la subsidiaria al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>
Activos	3,219,019
Pasivos	2,105,346
Patrimonio	1,113,673
Ingresos	679,098
Egresos	422,593

Mediante escritura pública suscrita el 27 de diciembre del 2019 entre Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y Wulfbi S.A., Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. cedió y transfirió en venta a favor de Wulfbi S.A. el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Club The Point por la suma de US\$6,185,576. El precio acordado entre las partes se basó en un avalúo comercial preparado en septiembre del 2019 por un profesional independiente y calificado, cuyo informe contiene el valor de mercado de los bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso: Piso 34, piso 35 y piso 36 del Condominio The Point ubicado en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil.

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Millenium	1,950,000	1,280,000

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a aportes entregados por la Compañía, en calidad de constituyente, al Fideicomiso Millenium por US\$2 millones, cuyo objeto es llevar a cabo la construcción de un proyecto inmobiliario una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa.

El movimiento de la cuenta se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	1,280,000	
Aportes fiduciarios	<u>670,000</u>	<u>1,280,000</u>
Saldo al final del año	<u>1,950,000</u>	<u>1,280,000</u>

9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

En noviembre del 2018, la Junta de Accionistas de Kanawha S.A. aprueba los US\$2.5 millones desembolsados por Wulfbi S.A. a la compañía Kanawha S.A. como aportes para incremento de capital.

En octubre 31 del 2019, Beauport S.A. absorbe mediante fusión a la compañía Kanawha S.A. Posteriormente, en noviembre 4 del 2019, la Junta de Accionistas de Beauport S.A. resuelve aprobar la reclasificación de los aportes otorgados por Wulfbi S.A. como cuentas por pagar, con lo cual la Compañía reclasificó sus otros activos financieros como cuentas por cobrar. Ver nota 17.

10. PRÉSTAMOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Garantizados – al costo amortizado</u>		
Préstamos bancarios	<u>4.035.431</u>	<u>4.031.698</u>
Total	<u>4.035.431</u>	<u>4.031.698</u>
<u>Presentación:</u>		
Corriente	901,234	2,531,698
No corriente	<u>3.134.197</u>	<u>1.500.000</u>
Total	<u>4.035.431</u>	<u>4.031.698</u>

Representa obligaciones con el Banco de la Producción S.A. Produbanco por US\$4 millones, con vencimientos hasta octubre y noviembre del 2023, y tasa de interés anual del 9.27% y 9.55%, respectivamente.

Los préstamos con la institución financiera están garantizados por una hipoteca sobre los bienes inmuebles de la Compañía, ver nota 6.

Al 31 de diciembre del 2019, los préstamos no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

	<u>2019</u>	<u>2019</u>
<u>No corriente:</u>		
2020		327,020
2021	946,893	356,681
2022	1,043,044	389,956
2023	<u>1,144,260</u>	<u>426,343</u>
Total	<u>3,134,197</u>	<u>1,500,000</u>

Durante el año 2019, la Compañía registró con cargo a resultados del año costos financieros por US\$371,099 (2018: US\$66,504) relacionados con las obligaciones contraídas.

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1, <u>2019</u>	Flujos de <u>efectivo</u>	Otros <u>cambios (1)</u>	Diciembre 31, <u>2019</u>
Préstamos bancarios	4,031,698		3,733	4,035,431
	Enero 1, <u>2018</u>	Flujos de <u>efectivo (2)</u>	Otros <u>cambios (3)</u>	Diciembre 31, <u>2018</u>
Préstamos bancarios		4,000,000	31,698	4,031,698

(1) Incluye devengamiento de intereses por US\$371,099 y pagos efectuados por US\$367,366.

(2) Incluye nuevo financiamiento recibido en efectivo por US\$4 millones.

(3) Incluye devengamiento de intereses por US\$66,504 y pagos efectuados por US\$34,806.

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	3,654	6,765
Partes relacionadas, nota 17	8,381,230	6,365,890
Dividendos por pagar, nota 17	<u>88,980</u>	<u>88,980</u>
Total	<u>8,473,864</u>	<u>6,461,635</u>
<u>Presentación:</u>		
Corriente	4,676,518	752,589
No corriente	<u>3,797,346</u>	<u>5,709,046</u>
Total	<u>8,473,864</u>	<u>6,461,635</u>

12. IMPUESTOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario – anticipo de impuesto a la renta	36,649	
Crédito tributario – retenciones de impuesto a la renta	<u>24,393</u>	<u>1,293</u>
Total	<u>61,042</u>	<u>1,293</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	61,865	57
Impuesto al Valor Agregado, retenciones e IVA	<u>1,962</u>	<u>2,154</u>
Total	<u>63,827</u>	<u>2,211</u>

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre el resultado según estados financieros y el gasto de impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida según estados financieros	(249,272)	(66,658)
Gastos no deducibles	129,678	139,668
Otras rentas no sujetas a impuesto a la renta	<u> </u>	<u>(1,907)</u>
Base tributaria	(119,594)	71,103
Tarifa de impuesto a la renta (1)	25%	22%
Impuesto causado		15,643
Anticipo calculado	36,649	9,514
Impuesto a la renta corriente	<u> </u>	<u>15,643</u>

(1) Acorde con lo dispuesto en la normativa tributaria, las entidades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Durante el año 2018, la Compañía tuvo ingresos inferiores a US\$1 millón.

Impuesto a la renta diferido

	<u>2019</u>
<u>Activos por impuesto diferido:</u>	
Amortización de pérdidas tributarias	<u>29,899</u>

Durante el año 2019, la Compañía registró un activo por impuesto diferido correspondiente a las pérdidas tributarias incurridas.

Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2017 al 2019, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

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 octubre del año 2020 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, la Compañía presenta un importe acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior que no superan los importes acumulados antes mencionados.

Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos gravados superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que el impuesto a la contribución única y temporal no genera un impacto al flujo de la operación debido que el total de ingresos gravados obtenidos en el año 2018 no superó el US\$1 millón y no da a lugar a su determinación.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos en la tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgos en las tasas de interés

La Compañía considera que el riesgo de tasa de interés es bajo debido a que la Compañía maneja obligaciones financieras a tasas de interés fijas con un componente variable. El riesgo de tasas de interés es manejado por la Compañía manteniendo una combinación de fuentes de financiamiento y a diferentes plazos.

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 exposición al riesgo sobre los saldos por cobrar que mantiene la Compañía es mitigado a través del monitoreo y gestiones de cobro efectuadas por la Administración, reduciéndolo a bajo.

Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo.

	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Entidad financiera:</u>		
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	AAA/AAA-	AAA/AAA-

(1) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2019 y 2018. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera 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.

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

Categorías de instrumentos financieros

Un detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía, medidos al costo amortizado, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos	55,444	200,213
Cuentas por cobrar	69,585	87,420
Otros activos financieros	<u> </u>	<u>2,500,000</u>
Total	<u>125,029</u>	<u>2,787,633</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos	4,035,431	4,031,698
Cuentas por pagar	<u>8,473,864</u>	<u>6,461,635</u>
Total	<u>12,509,295</u>	<u>10,493,333</u>

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

Al 31 de diciembre del 2019, los accionistas de Wulfbi S.A. son:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
		<u>Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Beauport S.A.	Ecuatoriana	792	99.00	792	99.00
Vindelcorp S.A.	Ecuatoriana	<u>8</u>	1.00	<u>8</u>	1.00
Total		<u>800</u>		<u>800</u>	

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2019, comprende aportes efectuados por sus accionistas para futuras capitalizaciones. Durante el año 2019, la Compañía recibió aportes de sus accionistas Beauport S.A. y Vindelcorp S.A. por US\$288,500 y US\$20,000.

Reservas

Un detalle de la composición de las reservas es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva legal	8,205	8,205
Reserva facultativa	<u>58,630</u>	<u>58,630</u>
Total	<u>66,835</u>	<u>66,835</u>

- Reserva legal – La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

- 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.

Dividendos

En abril 2 del 2018, la Junta de Accionistas resolvió la distribución de dividendos por US\$88,980, sobre los resultados obtenidos en el año 2017. Los referidos dividendos se encuentran pendientes de pago, ver nota 17.

15. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Amortización	127,588	138,221
Depreciación	81,335	72,519
Impuestos, tasas y contribuciones	37,719	88,530
Gastos legales	4,378	21,031
Servicios básicos y expensas	1,135	55,047
Mantenimiento y limpieza	624	24,242
Costos de personal		83,787
Seguridad		37,812
Concesión		35,000
Otros	<u>14,181</u>	<u>27,778</u>
Total	<u>266,960</u>	<u>583,967</u>

Durante el año 2018, la Compañía realizó el despido de sus trabajadores y concesionó sus operaciones a un operador de parqueos con lo cual se redujeron sus costos de nómina, seguridad, mantenimiento y limpieza, entre otros.

16. GASTOS FINANCIEROS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos con instituciones financieras	371,099	66,504
Otros costos bancarios	<u>138</u>	<u>848</u>
Total	<u>371,237</u>	<u>67,352</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar, nota 5:</u>		
Fideicomiso Soho	37,533	
Fideicomiso 100 Business Plaza		31,135
Fideicomiso Landuni		7,494
Otras compañías relacionadas	<u> </u>	<u>696</u>
Total	<u>37,533</u>	<u>39,325</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar – corriente, nota 11:</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (1)	4,580,579	
Fideicomiso 100 Business Plaza	3,305	
Duncan Business Inc.		5,253
Anyimp S.A.	_____	<u>651,591</u>
Total	<u>4,583,884</u>	<u>656,844</u>
<u>Cuentas por pagar – no corriente, nota 11:</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (1)	<u>3,797,346</u>	<u>5,709,046</u>
Total	<u>3,797,346</u>	<u>5,709,046</u>
<u>Dividendos por pagar, nota 11:</u>		
Beauport S.A.	88,090	88,090
Vindelcorp S.A.	<u>890</u>	<u>890</u>
Total	<u>88,980</u>	<u>88,980</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, los valores pendientes de pago a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. incluyen la compra del terreno ubicado en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil, por US\$3,797,346 (2018: US\$5,709,046) los cuales, serán pagados en un plazo de 3 años y no devengan intereses; y, la compra de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Club The Point por US\$4,580,579.

Un resumen de las principales transacciones es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Aportes recibidos para futuras capitalizaciones</u>		
Beauport S.A.	288,500	2,050
Vindelcorp S.A.	20,000	
<u>Aportes fiduciarios</u>		
Fideicomiso Millenium	670,000	1,280,000
<u>Compras</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.:		
Derechos fiduciarios – Club The Point	6,185,576	
Terrenos		5,709,046
Tecnobis S.A.		
Servicio de soporte tecnológico y otros relacionados	4,800	7,040
Otros	64	
Consorcio Nobis S.A.		
Asesoría técnica	240	
<u>Ingresos</u>		
Fideicomiso 100 Business Plaza		
Servicios administrativos y mantenimiento	127,588	138,221
Otras relacionadas		
Alquiler de estacionamientos y otros similares		84,089
<u>Otros</u>		
Fideicomiso Soho		
Pérdida en venta de propiedades	469	

Convenios de cesión de derechos, dación de pago y compensación de crédito:

En el año 2019 se suscribieron los siguientes convenios:

Convenio entre Anyimp S.A., Duncan Business Inc. y Wulfbi S.A. mediante el cual Anyimp S.A. cede en dación de pago a favor de Duncan Business Inc. los derechos de cobro que Anyimp S.A. mantiene en Wulfbi S.A. por US\$651,591.

Convenio entre Wulfbi S.A., Duncan Business Inc. y Beauport S.A. mediante el cual Wulfbi S.A. cede en dación de pago a favor de Duncan Business Inc. los derechos de cobro que Wulfbi S.A. mantiene en Beauport S.A. por US\$956,844.

Convenio entre Wulfbi S.A., Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y Beauport S.A. mediante el cual Wulfbi S.A. cede en dación de pago a favor de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. los derechos de cobro que Wulfbi S.A. mantiene en Beauport S.A. por US\$1,543,156.

18. CONTRATOS

Contrato de operación de estacionamientos

En julio del 2018, Wulfbi S.A. contrató los servicios de Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. con la finalidad de que esta asuma la administración y operación de los estacionamientos ubicados en el Edificio Plaza Parking y en la Plaza del Sol, que tiene a su cargo la Compañía y en propiedad.

El plazo del referido contrato es desde el 15 de junio del 2018 hasta el 31 de julio del 2023, iniciando Urbapark sus operaciones a partir del 1 de agosto del 2018.

Urbapark tiene el derecho de retener para sí el 25% de la utilidad neta mensual resultante de la operación del estacionamiento, debiendo pagar el 75% restante a la Compañía mensualmente, según los términos contractuales acordados. En el eventual caso de que el 75% de la utilidad neta que corresponde a la Compañía no llegare a US\$250,000 anuales, Urbapark cubrirá la diferencia. Este montó aumentará año a año en el 3%.

Durante el año 2018, la Compañía obtuvo ingresos por arrendamiento de parqueos por US\$98,342, correspondiente a la operación llevaba a cabo entre los meses de agosto y diciembre del 2018.

Durante el año 2019, la Compañía obtuvo ingresos por arrendamiento de parqueos por US\$261,188.

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19) originado en China. Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador, así como otros gobiernos afectados por este brote, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica a nivel mundial y del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración en mayo 29 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
