

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

1. Información General

Wulfbi S. A. “La Compañía” fue constituida mediante escritura pública el 07 de abril 2008 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 18 abril del 2008. Es regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y tiene un plazo de duración de 50 años.

La actividad principal de la Compañía es el establecimiento, administración, mantenimiento, operación y prestación de servicios de alquiler de estacionamientos o aparcamientos. La compañía mantiene el RUC 0992562420001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

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

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 18 de marzo del 2019 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Base de Preparación y Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2018.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al 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 entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

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 un base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagados basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, 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 de uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en el año anterior, sin embargo, cualquier diferencia con los montos comparativos de los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 es resultado de reclasificaciones efectuadas para fines comparativos.

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

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

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que se atribuyen directamente a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo y bancos, constituido por el efectivo disponible en caja y cuenta bancaria, no genera interés.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre- acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corresponde a deudas con pagos fijos que no cotizan en un mercado activo, inclúan obligaciones con terceros generados por la compra de servicios con crédito normal e interés.
- Préstamos, corresponde a obligaciones con instituciones financieras.

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.

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

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

Derechos Fiduciarios

Incluyen aportes efectuados para la constitución del fideicomiso inmobiliario y para la construcción del proyecto. Son medidos al costo de los desembolsos realizados.

Al 31 de diciembre del 2018, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en la inversión inicial del proyecto y de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato del fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta corriente y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 25% para el año 2018 y 22% para el año 2017, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.



WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

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.

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

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.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en los estados de resultado integral.

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.



WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como períodos subsecuentes.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo, el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales con planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Internacionales de Información Financiera aún no Vigentes

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 17	Contratos de seguro	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019



WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto en la Contabilidad del Arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2018	2017
Caja	4,550	5,504
Bancos	195,663	30,126
Inversiones temporales	_____	<u>2,460</u>
Total	<u>200,213</u>	<u>38,090</u>

4. Cuentas por cobrar

	2018	2017
Clientes	43,967	4,317
Compañías relacionadas, nota 15	39,325	474,650
Otras cuentas por cobrar	<u>4,128</u>	<u>29,623</u>
Total	<u>87,420</u>	<u>508,590</u>

Al 31 de diciembre del 2018, clientes incluye saldos pendientes de cobro a Estacionamientos Urbanos Urbapark S.A. por US\$43,178, correspondientes principalmente a la operación de los parques de noviembre y diciembre del 2018.



WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

5. Propiedades y Equipos

	2018	2017
Costo	7,077,520	921,013
Depreciación acumulada	<u>(351,117)</u>	<u>(278,598)</u>
Total	<u>6,726,403</u>	<u>642,415</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	5,792,442	83,396
Edificios	728,161	320,509
Maquinarias e instalaciones	203,456	235,165
Muebles, enseres y equipos de seguridad	1,613	2,052
Equipos de computación	<u>731</u>	<u>1,293</u>
Total	<u>6,726,403</u>	<u>642,415</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias e instalaciones	Muebles, enseres y equipos de seguridad	Equipos de computación	Total
<i>Costo:</i>						
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	<u>5,792,442</u>	<u>972,998</u>	<u>305,736</u>	<u>2,842</u>	<u>3,502</u>	<u>7,077,520</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>						
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		<u>244,837</u>	<u>102,280</u>	<u>1,229</u>	<u>2,771</u>	<u>351,117</u>

Al 31 de diciembre del 2018, adiciones incluye la compra de un lote de terreno de 8,155 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 Wulfbi 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 2018, los terrenos y edificios con un valor en libros de US\$5.8 millones y US\$728,161; respectivamente han sido pignoradas para garantizar el préstamo de la Compañía con una institución financiera local, ver nota 8.

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

6. Derecho Fiduciario

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a aportes entregados por la Compañía, en calidad de constituyente, al Fideicomiso Murano por US\$1.3 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.

7. Otros Activos Financieros

Durante el año 2018, Wulfbi S.A. desembolsó US\$2.5 millones a la compañía Kanawha S.A. en calidad de aporte para incremento de capital según lo aprobado por la Junta de Accionistas de la referida entidad en noviembre 20 del 2018, el cual se encuentra en trámite a la fecha de aprobación de los estados financieros.

8. Préstamos

	2018
<u>Garantizados – al costo amortizado</u>	
Préstamos bancarios	4,031,698
Total	<u>4,031,698</u>
<u>Clasificación:</u>	
Corriente	2,531,698
No corriente	1,500,000
Total	<u>4,031,698</u>

Representa obligaciones con el Banco de la Producción S.A. Produbanco por US\$4 millones, con vencimientos hasta marzo del 2019 y noviembre del 2023, y tasa de interés anual del 8.95%.

Los préstamos con la institución financiera están garantizados por una hipoteca sobre los bienes inmuebles de la Compañía, ver nota 5.

Al 31 de diciembre del 2018, los préstamos no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

<u>No corriente:</u>	2018
2020	327,020
2021	356,681
2022	389,956
2023	<u>426,343</u>
Total	<u>1,500,000</u>

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

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1, 2018	Flujos de efectivo (1)	Otros cambios (2)	Diciembre 31, 2018
Préstamos bancarios		4,000,000	31,698	4,031,698

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

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

9. Cuentas por pagar

	2018	2017
Proveedores	6,765	3,747
Compañías relacionadas, nota 15	6,365,890	697,083
Dividendos por pagar, nota 15	88,980	
Otras cuentas por pagar		<u>43,347</u>
Total	<u>6,461,635</u>	<u>744,177</u>

Clasificación:

Corriente	752,589	744,177
No corriente	<u>5,709,046</u>	
Total	<u>6,461,635</u>	<u>744,177</u>

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

10. Impuestos

	2018	2017
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario IVA	<u>1,293</u>	<u>2,314</u>
Total	<u>1,293</u>	<u>2,314</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta por pagar		15,727
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	57	363
Impuesto al Valor Agregado, retenciones e IVA	<u>2,154</u>	<u>6,738</u>
Total	<u>2,211</u>	<u>22,828</u>

Impuesto a la renta cargado en resultados

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

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

	2018	2017
(Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(66,658)	115,136
Gastos no deducibles	139,668	3,756
Otras rentas no sujetas a impuesto a la renta	<u>(1,907)</u>	<u> </u>
Utilidad gravable	71,103	118,892
Tarifa de impuesto a la renta (1)	22%	22%
Impuesto causado	15,643	26,156
Anticipo calculado	9,514	11,447
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>15,643</u>	<u>26,156</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.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta fueron como sigue:

	2018	2017
Saldos al inicio del año	15,727	1,557
Provisión	15,643	26,156
<u>Pagos efectuados:</u>		
Anticipo de impuesto a la renta	(5,154)	(6,070)
Impuesto a la renta del año anterior	(15,727)	(1,557)
Retenciones en la fuente	(11,782)	(4,359)
Reclasificación a crédito tributario	<u>1,293</u>	<u> </u>
Saldos al final del año	<u> </u>	<u>15,727</u>

11. 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.



WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

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. 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.

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:

	2018	2017
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	200,213	38,090
Cuentas por cobrar	87,420	508,590
Otros activos financieros	<u>2,500,000</u>	<u> </u>
Total	<u>2,787,633</u>	<u>546,680</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos	4,031,698	
Cuentas por pagar	<u>6,461,635</u>	<u>744,177</u>
Total	<u>10,493,333</u>	<u>744,177</u>

12. Patrimonio

Capital Social

El capital autorizado, suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US\$1 valor unitario, todas ordinarias y nominativas.

La estructura accionaria es como sigue:

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

	Nacionalidad	% de Participación		Valor nominal	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beauport S.A.	Ecuatoriana	99.00%	99.00%	792	792
Vindelcorp S.A.	Ecuatoriana	1.00%	1.00%	<u>8</u>	<u>8</u>
Total				<u>800</u>	<u>800</u>

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2018, comprende aportes efectuados durante el año 2018 por su principal accionista Beauport S.A., para futuras capitalizaciones. Durante el año 2018, la Compañía restituyó aportes por US\$7,960 entregados por Beauport S.A. en periodos anteriores.

Reservas

Las reservas patrimoniales al 31 de diciembre del 2018 incluyen:

	2018	2017
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 apropiada 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 9.

13. Gastos por su Naturaleza

Un detalle de gastos de administración por su naturaleza, es como sigue:

	2018	2017
Impuestos, tasas y contribuciones	88,530	15,148
Costos de personal	83,787	109,347
Depreciación	72,519	87,683
Servicios básicos y expensas	55,047	93,020
Seguridad	37,812	63,319
Concesión	35,000	60,000
Mantenimiento y limpieza	24,242	42,982
Gastos legales	21,031	
Otros gastos menores	<u>165,999</u>	<u>30,954</u>
Total	<u>583,967</u>	<u>502,453</u>

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

Costos de personal - Un detalle de costos de personal, es como sigue:

	2018	2017
Sueldos	27,308	52,255
Indemnización por despido intempestivo	35,310	8,700
Beneficios sociales	8,854	11,871
Participación a trabajadores		20,318
Aporte patronal	3,368	6,325
Jubilación patronal y desahucio	4,996	3,027
Otros costos de personal	<u>3,951</u>	<u>6,851</u>
Total	<u>83,787</u>	<u>109,347</u>

Indemnizaciones por despido intempestivo - Durante el año 2018, la Administración realizó el despido de sus trabajadores y canceló indemnizaciones a 6 colaboradores por US\$35,310.

14. Gastos Financieros

	2018	2017
Préstamos con instituciones financieras	66,504	
Otros costos bancarios	<u>848</u>	<u>1,235</u>
Total	<u>67,352</u>	<u>1,235</u>

15. Saldos y principales Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos con compañías relacionadas, efectuadas en común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	2018	2017
<u>Cuentas por cobrar, nota 4:</u>		
Fideicomiso 100 Busines Plaza	31,135	
Fideicomiso Landuni	7,494	462,391
Otras compañías relacionadas	<u>696</u>	<u>12,259</u>
Total	<u>39,325</u>	<u>474,650</u>
<u>Cuentas por pagar, nota 9:</u>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	5,709,046	
Anyimp S.A.	651,591	651,591
Duncan Business Inc.	5,253	738
Dubell S.A.		44,652
Otras compañías relacionadas		<u>102</u>
Total	<u>6,365,890</u>	<u>697,083</u>
<u>Dividendos por pagar, nota 9:</u>		
Beauport S.A.	88,090	
Vindelcorp S.A.	<u>890</u>	
Total	<u>88,980</u>	



WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018, los valores pendientes de pago a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. corresponden a la compraventa del terreno ubicado en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil, los cuales, serán pagados en un plazo de 3 años y no devengan intereses.

	2018
<i><u>Ingresos:</u></i>	
<i>Servicios de mantenimiento y administración:</i>	
Fideicomiso 100 Busines Plaza	<u>138,221</u>
<i>Alquiler de estacionamientos y otros similares:</i>	
Fideicomiso Landuni	30,019
Fideicomiso Titularización Omni Hospital	23,575
Guayhost S.A.	8,829
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	8,653
Consortio Nobis S.A.	4,028
Tecnobis S.A.	3,459
Compañía Azucarera Valdez S.A.	3,102
Fundación Nobis	1,923
Codana S.A.	<u>501</u>
Total	<u>84,089</u>
<i><u>Compras:</u></i>	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	<u>5,709,046</u>

16. 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.

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

17. Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, del exterior dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia, el cual determina si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas del exterior durante el año 2018, no supera los importes acumulados antes mencionados.

18. Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.



WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
 - Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta:

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”*.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones:

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta:

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado:

- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

WULFBI S .A.

Notas a los Estados Financieros

- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

19. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha de aprobación de los estados financieros (Marzo 18 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pueda tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

