

WULFBI S. A.
INFORME DE AUDITORIA
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES (VERSION SEPARADOS) 2017
BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACION FINANCIERA.

2017

WUFBI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES (SEPARADOS)

31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas entidades
NIIF PYMES	-	Normas Internacional y sus secciones adoptada en la Compañía
La Compañía	-	WULFBI S.A.
La Administración	-	Directivos de la Compañía

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio de

WULFBI S.A.

Guayaquil, 28 de febrero del 2018

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **WULFBI S.A.** al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados basados en nuestra auditoría. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron por nuestra firma.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contenga distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y aseguramiento (NIAA) y considerando la adopción en Ecuador de Normas Internacionales de Información Financiera. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de, si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

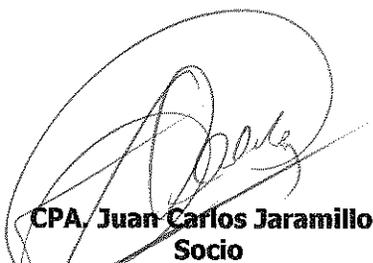
Opinión

4. En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **WULFBI S.A.** al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad y normas de información financiera adoptados en el Ecuador.



**VISION ESTRATEGICA
AUDITORES EXTERNOS**

No de Registro en la Superintendencia de Compañías
No. SC-RNAE-2-759



**CPA. Juan Carlos Jaramillo
Socio**

Registro No. 0.1397

WULFBI S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
 (Expresados en dólares estadounidense)

	Referencia a Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Corriente			
Efectivo y equivalentes al Efectivo	3	35.630,65	43.735,43
Cuentas por Cobrar	4	63.443,04	38.517,56
Seguros Pagos Anticipados	5	1.147,78	926,46
Inversiones	6	449.920,50	73.932,43
		550.141,97	157.111,88
Activo no Corriente			
Propiedad, Planta y Equipo (neto)	7	642.414,83	1.461.288,29
Otros Activos	8	335.982,96	-
		978.397,79	1.461.288,29
TOTAL DEL ACTIVO		1.528.539,76	1.618.400,17
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo Corriente	9	109.592,80	115.657,99
Pasivo No Corriente (Largo Plazo)	10	712.145,65	863.786,26
TOTAL DEL PASIVO		821.738,45	979.444,25
Capital	11	800,00	800,00
Aporte para futuras capitalizaciones	11	7.960,00	7.960,00
Reserva Legal	11	8.204,52	8.204,52
Reserva Facultativa	11	58.630,00	58.630,00
Resultados Acumulados	11	555.668,76	555.668,76
Utilidad del Ejercicio	12	88.980,03	7.692,64
Ganancias y Pérdidas Actuariales Acumuladas	12	-13.442,00	-
TOTAL DEL PATRIMONIO		706.801,31	638.955,92
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.528.539,76	1.618.400,17

ING. ANDRES CASAL RIZZO
GERENTE GENERAL

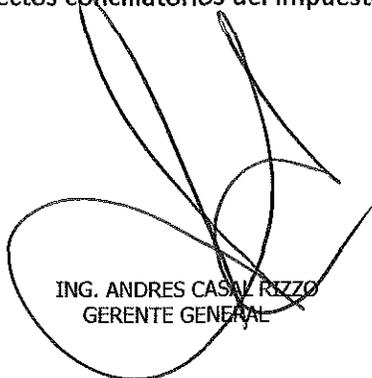
CPA. ANDREA PINARGOTE FARFAN
CONTADORA GENERAL

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

WULFBI S.A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidense)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS		
Ventas	614.823,50	636.631,15
Otros Ingresos	4.000,68	3.078,33
TOTAL INGRESOS	<u>618.824,18</u>	<u>639.709,48</u>
GASTOS		
Gastos de Administración y Ventas	483.369,71	617.180,13
TOTAL GASTOS	<u>483.369,71</u>	<u>617.180,13</u>
RESULTADO ANTES DE PART. TRABAJADORES	<u>135.454,47</u>	<u>22.529,35</u>
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	20.318,17	3.379,40
RESULTADO ANTES IMPUESTO A LA RENTA (*)	<u>115.136,30</u>	<u>19.149,95</u>
IMPUESTO A LA RENTA (*con efectos conciliatorios)	26.156,27	11.457,31
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>88.980,03</u>	<u>7.692,64</u>

(*) efectos conciliatorios del Impuesto a la Renta ver Nota 12 del informe

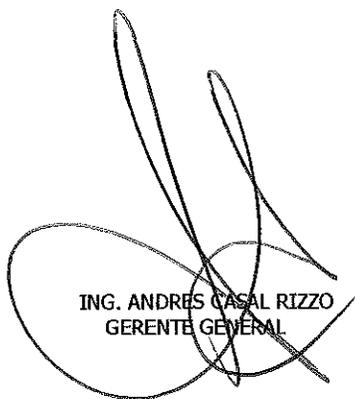

ING. ANDRES CASAL RIZZO
GERENTE GENERAL

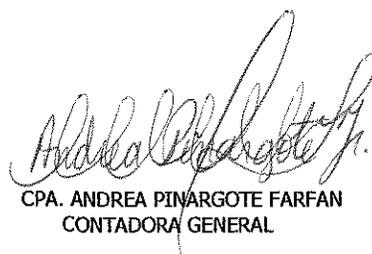

CPA. ANDREA PINARGOTE FARFAN
CONTADORA GENERAL

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

WULFBI S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016
 (Expresados en dólares estadounidense)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados de Años Anteriores	Resultado del ejercicio	Ganancias y Pérdidas Actuariales Acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero del 2017 (al 31-12-16)	800,00	7.960,00	8.204,52	58.630,00	555.668,76	7.692,64	-	638.955,92
Otros ajustes y / o transferencias	-	-	-	-	-	-7.692,64	-13.442,00	-21.134,64
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	88.980,03	-	88.980,03
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800,00	7.960,00	8.204,52	58.630,00	555.668,76	88.980,03	-13.442,00	706.801,31


 ING. ANDRES CASAL RIZZO
 GERENTE GENERAL


 CPA. ANDREA PINARGOTE FARFAN
 CONTADORA GENERAL

WULFBI S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares estadounidense)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN)	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-315.431,86
Clases de cobros por actividades de operación	609.921,12
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	605.920,44
Otros cobros por actividades de operación	4.000,68
Clases de pagos por actividades de operación	-825.352,98
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-531.528,92
Otras entradas (salidas) de efectivo	-293.824,06
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	377.347,92
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	1397.085,64
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-307.766,89
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-70.020,84
Aporte en efectivo por aumento de capital	
Pagos de préstamos	-48.886,20
Otras entradas (salidas) de efectivo	-21.134,64
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-8.104,78
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	43.735,43
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	35.630,65
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	135.454,47
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-316.939,93
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-270.445,49
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-28.166,27
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-20.328,17
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-133.966,40
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-8.903,06
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-12.243,74
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-48.169,21
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-60.660,39
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-315.431,86


ING. ANDRES CASAL RIZZO
GERENTE GENERAL


CPA. ANDREA PINARGOTE FARFAN
CONTADORA GENERAL

WULFBI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

NOTA 1 - OPERACIONES

WULFBI S.A. fue constituida por escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Guayaquil - Ecuador el 07 de abril del 2008, con patrimonio propio y administración autónoma. Para el desenvolvimiento de sus actividades y el logro de sus objetivos, **WULFBI S.A.** está sujeta a control por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resolución 08.G.IJ.0001992 el 11 de abril del 2011, he inscrita en el registro mercantil del Cantón Guayaquil el 18 de abril del 2008.

Actualmente su actividad principal es de Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles (**Renta de edificios de parques**).

Las políticas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros bajo NIIF –

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Acorde con la Resolución No. 08.G.DSC.010, emitida por la Superintendencia de Compañías, de fecha 20 de noviembre del 2008, se establece un cronograma para la aplicación en los Estados Financieros de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", de adopción obligatoria por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

La preparación del Estado de Situación Financiera al inicio del período de transición bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados. También exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Instrumentos financieros básicos

Se define a un instrumento financiero como un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado financiero son: a) depósitos a la vista en cuentas bancarias, y; b) cuentas de origen comercial por cobrar y pagar. La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Empresa tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Administración de la Compañía, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017 no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

- ACTIVOS FINANCIEROS

Bancos

Comprende depósitos a la vista de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias.

Cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

También se incluyen: crédito tributario del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto a la renta. Las cuentas por cobrar no generan intereses y sus vencimientos son en el corto plazo.

Fideicomisos de inversión

Tienen por finalidad la inversión de recursos financieros con arreglo a instrucciones determinadas para beneficio del fideicomitente o de quien se designe en el contrato como beneficiario. La Compañía registra su valor inicial y los intereses devengados producto de dicha inversión.

- PASIVOS FINANCIEROS

Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores no devengan intereses y se registran al valor presente de pago (costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva) y no a su valor nominal cuando los plazos de pago excedan los 90 días ya que se considera que el valor razonable y el valor nominal del pasivo podrían ser significativamente distintos.

Costo amortizado:

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

c) Pérdida por deterioro

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Administración de la Compañía revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados integral por un monto equivalente al exceso del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso.

d) Reconocimiento de ingresos

Los dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos por parte del accionista.

e) Actualización de Tratamientos Contables Adoptados

Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros. - Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y su vigencia es el siguiente:

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones

NIIF 9 Instrumentos financieros- vigencia: enero 1, 2015
NIIF 13 Medición del valor razonable- vigencia: enero 1, 2014

Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas

NIIF 7 Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros - vigencia: Enero 1, 2015
NIIF 10 Consolidación de estados financieros - vigencia: enero 1, 2014
NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades - vigencia: enero 1, 2014
NIC 27 Estados financieros separados - vigencia: enero 1, 2014
NIC 32 Instrumentos financieros - Presentación - vigencia: enero 1, 2014
NIIF 15 Reforma: Ingresos procedentes de Contratos con Clientes-vigencia: enero 1,2018

La Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, tiene un efecto material o de relevancia en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017; por consiguiente, han sido consideradas, para su aplicación en la preparación de los estados financieros adjuntos.

NOTA 3 –ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes al Efectivo:

	2017	2016
Caja General	5.504,45	3.500,00
Bancos	30.126,20	40.235,43
TOTAL CAJA-BANCOS	35.630,65	43.735,43

(a)Al 31-12-2107 corresponde principalmente a saldos en Produbanco.

NOTA 4-ACTIVOS FINANCIEROS – CUENTAS POR COBRAR

Niif Pym s-11.-NIIF PYMES SECCION 11, Activo que posee un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad:

	2017	2016
Clientes	31.505,41	22.602,35
Impuestos	2.313,96	15.001,88
Otros	29.623,67	913,33
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	63.443,04	38.517,56

Las cuentas por cobrar corresponden principalmente a Cuenta por Cobrar Clientes Relacionados.

NOTA 5 – PAGADOS POR ANTICIPADO

	2017	2016
Seguros Anticipados	1.147,78	926,46
TOTAL OTROS ACTIVOS	1.147,78	926,46

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS - INVERSIONES

	2017	2016
Fideicomiso de Inversión Consorcio Nobis	2.459,68	73.932,43
Fideicomiso Landuni	447.460,82	-
TOTAL INVERSIONES	449.920,50	73.932,43

Corresponde a un fideicomiso de inversión Landuni.

NOTA 7 –ACTIVOS NO CORRIENTES – (FIJO)

Niif Pym s-17 NIIF PYMES SECCION 17: Se incluyen activos de los cuales es muy probable que se están obteniendo y se obtendrán beneficios futuro, cuyo costo es valorado con fiabilidad y en algunos casos están sujetos a una valoración efectuada por un perito, estos bienes se los utilizará unos, en la producción y suministros de bienes y servicios; otros para propósitos administrativos:

	2017	2016
Terrenos	83.395,85	305.735,96
Edificios	525.536,63	1.700.282,16
Maquinarias y Muebles	307.029,00	1.293,04
Equipo de Seguridad	1.549,44	936,00
Equipo de Computación	3.502,22	2.084,93
(-) Depreciación Acumulada	<u>-278.598,31</u>	<u>-549.043,80</u>
TOTAL PROPIEDAD,PLANTA Y EQUIPO	<u>642.414,83</u>	<u>1.461.288,29</u>

Los principales edificios e instalaciones, están ubicados en ciudadela Vernaza Norte Calle Av. Juan Tanca Marengo S/N y Av. Constitución Edificio Plaza Parking

NOTA 8 – OTROS ACTIVOS

	2017	2016
Activos amortizados	335.982,96	0,00
TOTAL OTROS ACTIVOS	<u>335.982,96</u>	<u>0,00</u>

NOTA 9 – PASIVO CORRIENTE – CUENTAS POR PAGAR

Niif Pym s-11 NIIF PYMES SECCION 11: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros:

	2017	2016
Proveedores No Relacionados	3.741,76	3.297,53
Proveedores Relacionados a)	44.758,16	92.971,20
Impuestos (b)	22.827,98	12.299,04
Obligaciones Patronales	22.426,90	6.627,27
Otras cuentas por pagar	<u>15.838,00</u>	<u>462,95</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>109.592,80</u>	<u>115.657,99</u>

- (a) Corresponde (2017) principalmente a proveedores varios relacionados Dubell S.A US\$ 44.652,35
- (b) Corresponde principalmente a Retenciones en la Fuente, IVA Cobrado en ventas US\$ 6.476,07, retenciones del IVA , Impuesto a la Renta A Pagar (cierre 2017) US 15.727,25
- (c) Corresponde principalmente a participación a trabajadores por el cierre del 2017, por US\$ 20.318,17 y otros beneficios de ley.

NOTA 10 – PASIVO NO CORRIENTE (DIFERIDOS)

Niif Pym s-11 NIIF PYMES SECCION 11: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros de compromiso a largo plazo:

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	2017	2016
Duncan Bussiness Inc.	738,41	651.591,09
Anyimp S.A.	651.591,09	-
Caroni S.A.	-	738,41
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		
Dubell S.A.	-	44.652,35
Sonkir S.A.	43.347,15	156.050,00
TOTAL PASIVOS DIFERIDOS	<u>695.676,65</u>	<u>853.031,85</u>
OTROS PASIVOS		
JUBILACION PATRONAL	12.244,00	-
DESAHUCIO	4.225,00	-
BEAUPORT S.A.	-	10.646,87
VINDERCORP S.A.	-	107,54
TOTAL OTROS PASIVOS	<u>16.469,00</u>	<u>10.754,41</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>712.145,65</u>	<u>863.786,26</u>

NOTA 11 – PATRIMONIO (DETALLADO)

- (a) Niif Pym s-4.- NIIF PYMES SECCION 4: Capital suscrito asignado reporta el monto total del capital representado por acciones o participaciones de la Compañía según consta en la escritura pública

	2017	2016
Capital Social (a)	800,00	800,00
Aporte para futuras capitalizaciones	7.960,00	7.960,00
Reserva Legal	8.204,52	8.204,52
Reserva Facultativa	58.630,00	58.630,00
Resultados Acumulados	555.668,76	555.668,76
Resultados del Ejercicio (b)	88.980,03	7.692,64
Ganancias y Pérdidas Actuariales Acumuladas	-13.442,00	-
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>706.801,31</u>	<u>638.955,92</u>

- (b) Ver NOTA 12 siguiente IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS