

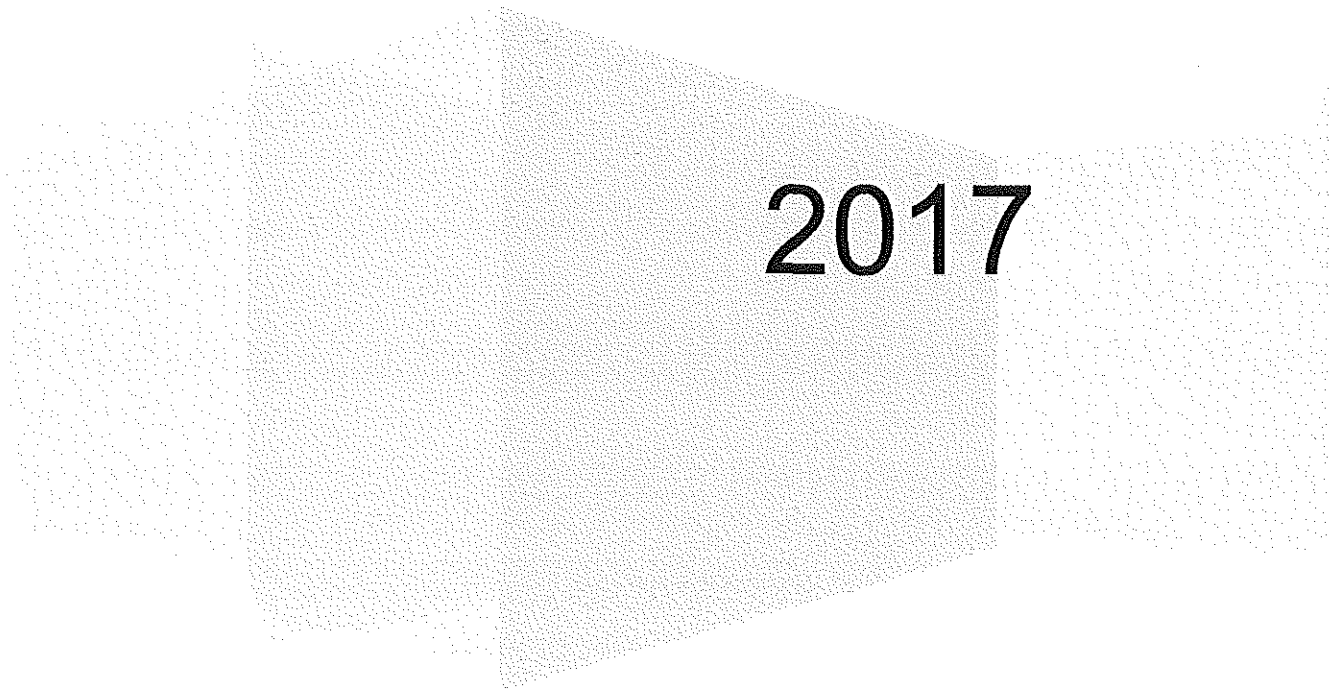
BRASLAV S. A.

INFORME DE AUDITORIA

SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION

FINANCIERA.



2017

BRASLAV S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
La Compañía	-	BRASLAV S.A.
La Administración	-	Directivos de la Compañía

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio de

BRASLAV S. A.

Guayaquil, 28 de Febrero del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de BRASLAV S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, 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 el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BRASLAV S. A. al 31 de diciembre del 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionarnos una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración en relación a los estados financieros

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 (NIIF) y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad de la operación y la utilización de la base contable apropiada a menos que los accionistas tengan la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o no tengan otra alternativa realista sino hacerlo.

Responsabilidad del auditor en relación a los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará errores significativos cuando existan. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en conjunto, se puede razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de un fraude es mayor que el que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falsas declaraciones o la anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la compañía del supuesto de negocio en marcha y, en base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía de continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logre una presentación razonable.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios en calidad de Auditor Externo

Sin calificar nuestra opinión, manifestamos que, de acuerdo a disposiciones legales vigentes el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2017, será presentado posteriormente por separado en las fechas que para el efecto señala anualmente el Servicio de Rentas Internas.



**VISION ESTRATEGICA
AUDITORES EXTERNOS**



**CPA. Juan Carlos Jaramillo
SOCIO**

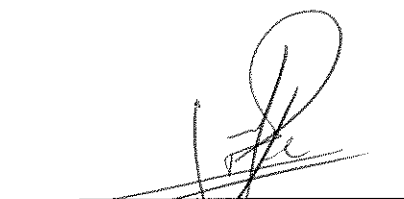
No de Registro en la Superintendencia de Compañías
No. SC-RNAE-2-759

Registro No. 0.1397

BRASLAV 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	4	1,919.87	1,776.57
Cuentas por cobrar	5	91,116.86	80,938.65
Impuestos corrientes		9,790.38	9,790.38
Inventarios	6	88,472.64	88,472.64
		<u>191,299.75</u>	<u>180,978.24</u>
No corriente			
inversiones en derechos fiduciarios	7	529,245.93	529,245.93
TOTAL DEL ACTIVO		<u>720,545.68</u>	<u>710,224.17</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar	8	671,837.66	751,759.14
TOTAL DEL PASIVO		<u>671,837.66</u>	<u>751,759.14</u>
Capital Social	9	100,800.00	800.00
Reserva Legal	9	400.00	400.00
Perdida acumuladas	9	-42,734.97	-36,505.32
Perdida del ejercicio	9	-9,757.01	-6,229.65
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>48,708.02</u>	<u>-41,534.97</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>720,545.68</u>	<u>710,224.17</u>

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

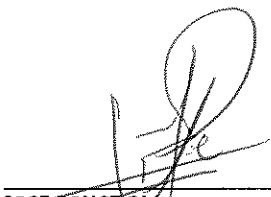

JOSE PONCE SAA
GERENTE GENERAL


ALEXANDRA MANCERO AGUAS
CONTADORA GENERAL

BRASLAV 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		
OTROS INGRESOS	3.51	11.48
INTERESES GANADOS	20.19	84.01
TOTAL INGRESOS	<u>23.70</u>	<u>95.49</u>
GASTOS		
Gastos Administrativos	-9,780.71	-3,265.67
TOTAL GASTOS	<u>-9,780.71</u>	<u>-3,265.67</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	-9,757.01	-3,170.18
IMPUESTO A LA RENTA (Ver Nota 10)	-	-3,059.47
PERDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>-9,757.01</u>	<u>-6,229.65</u>

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


JOSE PONCE SAA
GERENTE GENERAL


ALEXANDRA MANCERO AGUAS
CONTADORA GENERAL

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

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados de Años Anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2016	800.00	400.00	-27,339.47	-9,165.85	-35,305.32
Transferencias	-	-	-9,165.85	9,165.85	-
Pérdida y Resultado Integral del Año	-	-	-	-6,229.65	-6,229.65
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800.00	400.00	-36,505.32	-6,229.65	-41,534.97
Aumento de capital (ver NOTA 8)	100,000.00	-	-	-	100,000.00
Transferencias	-	-	-6,229.65	6,229.65	-
Pérdida y Resultado Integral del Año	-	-	-	-9,757.01	-9,757.01
Saldo al 31 de diciembre del 2017	100,800.00	400.00	-42,734.97	-9,757.01	48,708.02

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

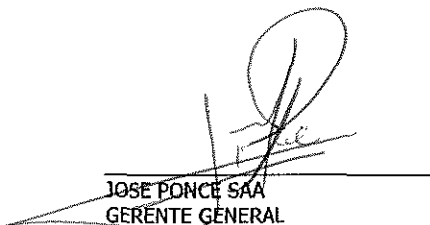

JOSE PONCE SAA
GERENTE GENERAL


ALEXANDRA MANCERO AGUAS
CONTADORA GENERAL

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

	AÑO 2017	AÑO 2016
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACT. OPERACIÓN	-9,856.70	-6,898.93
Clases de cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	-9,856.70	-6,898.93
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-9,773.88	-3,924.88
Otros egresos/ingresos, neto	-82.82	85.43
Pago de Impuesto a la Renta		-3,059.48
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACT. DE INVERSIÓN	-	-
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACT. DE FINANCIACIÓN	10,000.00	7,000.00
Prestamo recibidos de Clas. Relacionadas	10,000.00	8,361.20
Prestamo otorgado a Clas. Relacionadas		-1,361.20
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	143.3	101.07
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	1,776.57	1,675.50
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	1,919.87	1,776.57

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


JOSE PONCE SAA
GERENTE GENERAL


ALEXANDRA MANCERO AGUAS
CONTADORA GENERAL

BRASLAV S. A.

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

NOTA 1 - OPERACIONES

BRASLAV S. A. fue constituida en Ecuador el 11 de marzo del 2004. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. El domicilio de la compañía es en la ciudad de Guayaquil; Av. Joaquín Orrantía y Av. Juan Tanca Marengo, Edificio Executive Center. La compañía es una subsidiaria de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. entidad domiciliada en Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

Las políticas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Base de preparación: Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico; tal como se aplica en las políticas contables incluidas más abajo. 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 recibirá 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 usando otra técnica de valoración.

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

b) Instrumentos financieros

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: efectivo y equivalentes, y; 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

Efectivo y equivalentes al 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.

Cuentas por cobrar

Se miden al costo amortizado usando el método de tasa interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

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.

- 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, para los activos financieros menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

c) Inversiones en 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 entregados en calidad de aporte. Acorde con las condiciones establecidas en el contrato del fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente; si hubiere.

d) 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.

e) Inventario

Corresponde a los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

f) Reconocimiento de ingresos

Corresponde a los ingresos obtenidos en venta de unidades inmobiliarias. Se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

g) Actualización de Tratamientos Contables Adoptados

Modificación normas aplicables 2017:

NIC 7. Revelación actividades financiamiento

NIC 12. Impuesto diferido

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas:

NIIF 9. Instrumentos financieros-vigencia; enero 1, 2018

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, no tiene un efecto material o de relevancia en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017; sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de este efecto hasta que el examen detallado haya sido completado.

NOTA 3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS.

La preparación de los presentes estados financieros en 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 estos 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 período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO:

	2017	2016
Caja	600.00	600.00
Bancos	320.24	92.56
Inversiones temporales	999.63	1,084.01
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1,919.87	1,776.57

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR**Compañías relacionadas:**

	2017	2016
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	69,028.82	80,938.65
Genviplacorp SA	19,483.52	-
Falot SA	2,604.52	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	91,116.86	80,938.65

Las cuentas por cobrar corresponden principalmente a préstamos concedidos a Compañías Relacionadas, las cuales no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

NOTA 6 – INVENTARIOS

	2017	2016
Terrenos	63.893,70	63.893,70
Oficinas	3.967,47	3.967,47
Local comercial	6.006,63	6.006,63
Parqueaderos y bodega	14.604,84	14.604,84
TOTAL INVENTARIO	88.472,64	88.472,64

Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente terrenos de los inmuebles denominados Torres de Sol II y Torres de sol III por US\$ 63.893,70, ubicados en la ciudad de Guayaquil; y 1 oficina, 1 local comercial y 5 parqueaderos del inmueble denominado Edificio Puertas del Sol por US\$ 13.900,00, ubicados en la ciudad de Quito.

NOTA 7 – INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

	2017	2016
100 Business Plaza	529,245.93	529,245.93
TOTAL INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	529,245.93	529,245.93

Al 31 de diciembre del 2017, comprende aportes efectuados por la compañía en calidad de Constituyente del Fideicomiso 100 Business Plaza. Los referidos aportes representan 2 lotes de terrenos ubicados en las calles Joaquín Orrantía y Av. Juan Tanca Marengo, parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil, por US\$ 529.245,93, sobre las cuales se llevará a cabo el proyecto inmobiliario denominado 100 Business Plaza.

NOTA 8 – CUENTAS. POR PAGAR

	2017	2016
Proveedores	595,00	-
Anticipo recibidos de clientes	49.142,71	49.142,71
Compañías relacionadas:		
Duncan Business Inc.	607.699,95	702.616,43
Horsford Holding Inc.	13.900,00	-
Benton Overseas	500,00	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	671.837,66	751.759,14

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos con compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

NOTA 9 – PATRIMONIO

Capital social: El capital suscrito y pagado consiste de 100.800 acciones de US\$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

En octubre 27 del 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVC-INC-DNASD-SAS-2017-000 22 144 dispone la inscripción del aumento de capital de la Compañía; por US\$ 100.000,00; correspondiente a las acreencias aportadas por Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. según lo resuelto y aprobado por la Junta de Accionistas de la Compañía en Julio 27 del 2017.

Reserva legal: La ley de compañías requiere que por lo menos el 10 % de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta 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.

NOTA 10 – IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

Durante el año 2017 la compañía incurrió en pérdidas tributarias por US\$ 9.757,01.

NOTA 11 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 12 – APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la administración en febrero 28 del 2018 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía; los estados financieros serán aprobados por la directiva sin modificaciones.
