



AUDITORES

CONTRALORES

CONSULTORES

CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS CIA. LTDA

BRASLAV S.A.
R.U.C 0992342072001
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BRASLAV S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO

	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Estado de Flujo de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 – 12

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
BRASLAV S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado el balance general adjunto de BRASLAV S.A. al 31 de Diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por 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 para Pymes y del control Interno determinado por la administración como permitir la preparación de los estados financieros libres errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas Internacionales de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planificamos y realizamos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, sobre la materialidad. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como de la presentación de los estados financieros.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los asuntos importantes, la situación financiera de BRASLAV S.A. al 31 de diciembre del 2018, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha con normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de Énfasis

De acuerdo con NIIF las cuentas por pagar con partes relacionadas deberían generar intereses, los préstamos entre partes relacionadas, deben reconocerse inicialmente al valor razonable utilizando una tasa de interés (de mercado) basada en la tasa que el prestatario pagaría a un prestamista no relacionado, por un préstamo en condiciones similares (monto, plazo, garantía, etc.). Cuando no está pactada una tasa de interés o existiendo una, ésta es más baja que la del mercado, resultará una diferencia entre el monto del préstamo y el valor razonable descontado. Esta diferencia se registrará como gasto financiero en la Controladora.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario de BRASLAV S.A. al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.



C.P.A / M.B.A Alberto G Guzmán M –Socio
RNC No. 23609



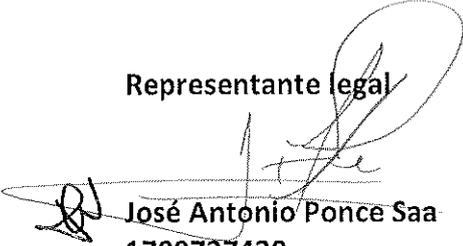
CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS CIA.LTDA.
RNAE-2 No. 361

Febrero 28 de 2019
Guayaquil - Ecuador

BRASLAV S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Notas	DICIEMBRE	
		(US DOLARES)	
		2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible	3	812	920
Cuentas y documentos por cobrar	4	101,417	100,907
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		102,229	101,827
OTROS ACTIVOS			
No corrientes	5	85,159	88,473
Inversiones a largo plazo	6	0	530,246
		85,159	618,719
TOTAL ACTIVOS		187,389	720,546
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar	7	48,316	49,738
Cuentas por pagar relacionadas	8	84,490	622,100
TOTAL PASIVOS		132,806	671,838
PATRIMONIO:			
Capital social	9	100,800	100,800
reserva legal		400	400
Resultados Acumulados		-52,492	-42,735
Resultados del Ejercicio		5,875	-9,757
TOTAL PATRIMONIO		54,583	48,708
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		187,389	720,546

Representante legal


José Antonio Ponce Saa
1709737439

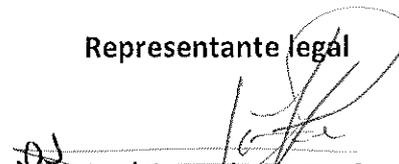
Contador General


Alexandra Mancero
0919922393

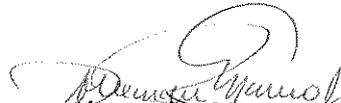
BRASLAV S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Nota	DICIEMBRE (US DOLARES)	
		2018	2017
INGRESOS			
OTROS INGRESOS		13,912	24
TOTAL INGRESOS		<u>13,912</u>	<u>24</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
		-6,379	-9,781
		<u>-6,379</u>	<u>-9,781</u>
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES			
E IMPUESTO A LA RENTA		<u>7,532.35</u>	<u>-9,757</u>
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES			
IMPUESTO A LA RENTA		1,657	-
UTILIDAD NETA		<u>5,875</u>	<u>-9,757</u>

Representante legal


 José Antonio Ponce Saa
 1709737439

Contador General

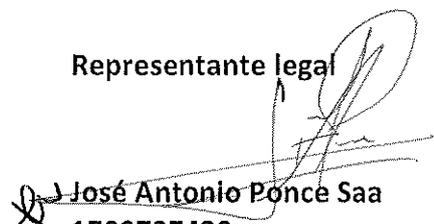

 Alexandra Mancero
 0919922393

BRASLAV S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

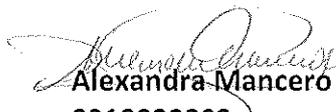
	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
	(US DOLARES)				
Saldo AL 31 de Diciembre del 2017	100,800	400	-42,735	-9,757	48,708
Resultados 2017	-	-	-9,757	9,757	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	5,875	5,875
Saldo AL 31 de Diciembre del 2018	100,800	400	-52,492	5,875	54,583

Ver notas a los estados financieros

Representante legal


José Antonio Ponce Saa
1709737439

Contador General


Alexandra Mancero
0919922393

BRASLAV S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(US DOLARES)

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Resultado del Ejercicio	7,532
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	-2,167
Impuestos por cobrar	-
Cuentas por pagar	-3,313
Cuentas por pagar relacionadas	-537,610
otros	1,891
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-533,667

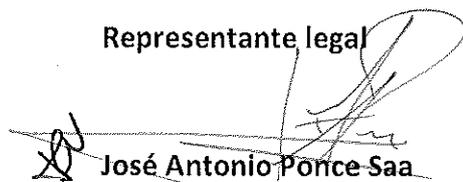
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION

Activos no Corrientes	3,313
Inversiones a largo plazo	530,246
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	533,559

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Obligaciones Financieras	-
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-108
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	920
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	812

Representante legal


José Antonio Ponce Saa
1709737439

Contador General


Alexandra Mancero
0919922393

BRASLAV S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. ACTIVIDADES:

La Compañía fue constituida el 11 de Marzo del 2004, en Guayaquil - Ecuador y actividad principal es el de actividades inmobiliarias.

El domicilio principal de la compañía donde se desarrollan sus actividades es en el cantón Guayaquil, en la avenida Juan Tanca Marengo, en la planta baja del Edificio Executive Center.

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

BRASLAV S.A. es una compañía Ecuatoriana, cuyo accionista principal es Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. con el 99% y el 1% es de Beauport S.A.

Indicadores de la economía al 31 de Diciembre:

AÑOS	INDICE DE INFLACION
2018	-0,27
2017	-0,20
2016	1,12

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral.

2.2 Cuentas por cobrar .- Relacionadas

Representan cuentas por cobrar, no tienen fecha de vencimiento, no generan interés.

2.3 Cuentas por pagar .- Relacionadas

Representan cuentas por pagar a accionista, no tienen fecha de vencimiento, no generan interés.

BRASLAV S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

2.4 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio a resultados, cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes y diferidos.

La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

2.5 Baja de activos y pasivos financieros

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos del activo financiero, o se transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Así mismo se dará de baja el pasivo financiero sí y sólo si, expiren, cancelen o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.6 Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas conciliatorias en la declaración del Impuesto a la Renta. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

La compañía no tiene impuestos por pagar, por cuanto su actividad es tenedora de acciones.

2.7 Ingresos

Los ingresos se registran cuando se realizan o se devengan.

2.8 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran cuando realizan.

3. DISPONIBLE

	Saldo a Diciembre	
	2018	2017
	(US DOLARES)	
Banco Produbanco	812	920
	<u>812</u>	<u>920</u>

BRASLAV S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	Saldo a Diciembre del 2017	MOVIMIENTOS 2018		Saldo a Diciembre del 2018
		Adiciones	Ventas y / o Retiros	
		(US DOLARES)		
Pronobis S.A.	69,029	-	3,198	65,831
Falot S.A.	2,605	71	-	2,676
Genviplacorp	19,484	-	-	19,484
Impuestos	9,790	5,294	1,657	13,427
	100,907	5,365	4,855	101,417

5. ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, está constituida como sigue:

	Saldo a Diciembre del 2017	MOVIMIENTOS 2018		Saldo a Diciembre del 2018
		Adiciones	Ventas y / o Retiros	
		(US DOLARES)		
Terrenos	63,894	-	1	60,580
Oficinas - Locales	9,974	-	-	9,974
Parqueaderos	14,605	-	-	14,605
	88,473	-	1	85,159

6. INVERSIONES A LARGO PLAZO

	Saldo a Diciembre del 2017	MOVIMIENTOS 2018		Saldo a Diciembre del 2018
		Adiciones	Ventas y / o Retiros	
		(US DOLARES)		
Consorcio Nobis	1,000	-	1,000	-
Fideicomiso 100 Business Plaza (1)	529,246	-	529,246	-
	530,246	-	530,246	-

1.-En el año 2018 se cede los derechos sobre el fideicomiso 100 Business Plaza a Anyimp S.A.

BRASLAV S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018, está constituida como sigue:

	DICIEMBRE	
	(US DOLARES)	
	2018	2017
Proveedores	2,480	595
Clientes (1)	45,830	49,143
Impuestos	7	-
	48,316	49,738

1.-Corresponde anticipos recibidos por el Sr. Agustín Loor de promesa compraventa de los departamentos 1107-1108-1109-1110-1111-1112 y parqueos 14-15 ubicados en edificio Torres Sol II.

8. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, está constituida como sigue:

	Saldo a Diciembre 31 del 2017	MOVIMIENTOS 2018		Saldo a Diciembre 31 del 2018
		Adiciones	Ventas y /o Retiros	
	(US DOLARES)			
Duncan (1)	607,700	500	523,710	84,490
Horsford Holding Inc.	13,900	-	13,900	-
Benton Overseas/Madras Corp	500	-	500	-
	622,100	500	538,110	84,490

1.- Duncan.- Obligación a Anyimp S.A por cesión de derechos sobre el Fideicomiso 100 Business Plaza.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital pagado consiste en 100.800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

	% de Participación	(US DOLARES)
Beauport S.A.	0.001%	1
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	99.999%	100,799
		100,800

BRASLAV S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

10. IMPUESTO A LA RENTA

Las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US \$ 3 millones, están obligados a presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas, si tal monto es superior a los \$15 millones deberá presentar adicional el informe Integral de Precios de transferencias.

Las operaciones de la compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no superan el importe acumulado mencionado.

12. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados mediante acta, por la junta de accionistas y por la administración de la misma.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.