



INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016
con Informe del Auditor Independiente



INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016
con Informe del Auditor Independiente*

Índice

Pág.

Informe del Auditor Independiente _____ 1

Estados Financieros Auditados:

Estado de Situación Financiera _____ 3

Estado de Resultados Integrales _____ 4

Estado de Cambios en el Patrimonio _____ 5

Estado de Flujos de Efectivo _____ 6

Notas a los Estados Financieros _____ 8

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera



ING. GINA ROSALES ENRÍQUEZ
grosales@cobena.com

Chile 505 y Langua, Edificio Torre Azul, Mezzenanine Oficina 213
Teléfono (593-4) 2516976, Celular 0995861369
Guayaquil-Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Estados Financieros Auditados

He auditado los estados financieros de INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A., (la empresa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016, el Estado de Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el período que terminó en esa fecha así como las políticas importantes de contabilidad y la presentación general de tales Estados Financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación de Estados Financieros que estén libres de diferencias significativas, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en mi auditoría. Realicé revisiones de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con los requisitos éticos pertinentes, de planeación y desempeño de la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones de los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de diferencias materiales en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, considero el control interno pertinente a la preparación y presentación de los Estados Financieros en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados, la razonabilidad de las estimaciones contables, así como la presentación en conjunto, de los Estados Financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión.



ING. GINA ROSALES ENRÍQUEZ
grosales@cobena.com

Calle 503 y Lagune, Edificio Torre Azul, Maracay
Teléfono (593-4) 2516976, Celular 0998561369
Guayaquil-Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Asuntos que requieren énfasis

A la fecha de emisión de este Informe (13-Feb-2017), la empresa regularizó las políticas, procedimientos y mecanismos, y demás obligaciones con la "Unidad de Análisis Financiero y Económico" (UAFE), según lo que dispone la "Ley de Prevención, detección y erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos" en todo lo aplicable a las empresas que se dedican habitualmente a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

La empresa no generó utilidades gravables por el ejercicio 2015 para efectos de la "Ley de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana" (expedida con motivo del Terremoto del 16-Abril-2016), que estableció una contribución del 3% sobre dichas utilidades.

La auditoría externa del ejercicio 2015, fue realizada por Jouvicor & Asociados Cia. Ltda.

Otros

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y Accionistas de INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador en cumplimiento de normas legales vigentes. Este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016, se emite por separado.

Ing. Com. Gina Rosales Enríquez

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC.RNAE.323
No. de Licencia Profesional: 22.045 (CCG)
RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 9 de febrero del 2017.



INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Estado de Situación Financiera
Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en U.S. Dólares)

Activos	Notas	31/dic/2016	31/dic/2015
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(5)	50	1.437
Cuentas y Documentos por Cobrar	(6)	77.492	147.949
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(7)	3.077	7.060
Activos Por Impuestos Corrientes	(8)	234.333	251.502
Total Activos Corrientes		314.952	407.947
Activos No Corrientes			
Propiedad, Planta y Equipos (neto)	(9)	6.195.999	6.279.225
Activos Biológicos	(10)	1.091.682	870.987
Inversiones en Asociadas	(11)	1.684.000	1.684.000
Otros Activos No Corrientes	(12)	179.623	179.623
Total Activos No Corrientes		9.151.304	9.013.835
Total Activo		9.466.256	9.421.783
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones Financieras	(13)	4.123	3.975
Cuentas y Documentos por Pagar	(14)	189.858	1.093.310
Otras Obligaciones Corrientes	(15)	82.712	99.299
Total Pasivos Corrientes		276.692	1.196.585
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos Por Pagar L/P	(16)	3.650.711	2.864.166
Total Pasivos No Corrientes		3.650.711	2.864.166
Total Pasivos		3.927.403	4.060.750
Patrimonio			
Capital Social	(17)	2.339	2.339
Aportes de Accionistas	(18)	416.550	416.550
Reservas	(19)	1.805	1.805
Resultados Acumulados	(20)	5.021.289	4.589.352
Resultado del Ejercicio		96.870	350.986
Total Patrimonio		5.538.853	5.361.032
Total Pasivos y Patrimonio		9.466.256	9.421.783

Byron Bravo Vera
Gerente General

Gonzalo Suarez Pacheco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros



INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Estado de Resultados Integrales
 Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2016
 (Expresado en U.S. Dolares)

	31/dic/2016	31/dic/2015
Ingresos Netos		
Venta de Teca	33,221	-
Arriendo	235,200	255,200
Costos de Ventas		
(-) Costo de Venta	(198,927)	(313,304)
Costo de Ventas	(198,927)	(313,304)
	(22)	
Utilidad Bruta	69,494	(58,104)
Gastos de Operación		
(-) Gastos de Administración	(88,686)	(103,925)
	(23)	
Total Gastos de Operación	(88,686)	(103,925)
Utilidad (pérdida) en Operaciones	(19,191)	(162,029)
(+) Otros Ingresos	149,404	2,267,084
(-) Otros Egresos	(957)	(1,656,635)
Utilidad del Ejercicio	129,256	448,420
(-) Participación Trabajadores	-	(67,263)
(-) Impuesto a la Renta	(32,387)	(30,171)
Resultados del Ejercicio	96,870	350,986

Byron Bravo Vera
 Gerente General

Gonzalo Suarez Pacheco
 Contador General



INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

Notas 31/dic/2016 31/dic/2015

Capital Social Saldo Inicial y Final (17)

2.339 2.339

Aportes para futuras capitalizaciones Saldo Inicial y Final (18)

416.550 416.550

Reserva Legal Saldo Inicial y Final (19)

1.170 1.170

Reserva Facultativa Saldo Inicial

636 636

Resultados Acumulados

Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

(20)

Subtotal Resultados Acumulados

(62.782) 350.986

Ajustes provenientes de la Adopción de NIIF por primera vez (+/-) Ajustes sobre Medición del Activo Biológico

3.719.810 3.719.810

Reserva por Revalorización del Patrimonio

429.520 583.755

Superávit por Revaluación Activos Biológicos

- 348.570

Saldo final

5.021.289 4.589.352

Resultados del Ejercicio

Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio

129.256 448.420

(-) 15% Participación Trabajadores

- (67.263)

(-) Impuesto a la Renta

(32.387) (30.171)

Patrimonio Neto de los Accionistas

5.538.853 5.361.032

Byron Bravo Vera
Gerente General

Gonzalo Suarez Pacheco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante



INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2016
(Expresado en U. S. Dólares)

31/dic/2016	31/dic/2015
Flujos de efectivo de actividades de Operación	
Cobros procedentes de ventas y de Servicios	338,119
Otros Cobros por actividades de Operación	150,163
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-
Pagos a empleados	(177,292)
Impuesto a las ganancias pagados	(18,704)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(32,387)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	355,802
	1,268,049
Flujos de efectivo de actividades de Inversión	
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	(220,695)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(31,100)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-
	(782,022)
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	
Obligaciones con Instituciones Financieras	148
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(11,333)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiación	(136,641)
	(446,156)
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,387)
	(2,562)
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Saldo al inicio del año	1,437
	3,999
Efectivo y equivalente del Efectivo al final del periodo	50
	1,437

Byron Bravo Vera
Gerente General

Gonzalo Suarez Pacheco
Contador General

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación
Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2016
 (Expresado en U. S. Dólares)

31/dic/2016	31/dic/2015
129.256	448.420

Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta

Ajuste por partidas distintas la efectivo

Ajustes por Depreciación y amortización	83.226	(46.530)
Ajustes por otros conceptos.	80.951	870.987
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	(32.387)	-

Cambios en Activos y Pasivos

Incremento / (Disminución) en:	69.698	(240.707)
Cuentas por Cobrar	759	39.369
Otras Cuentas por Cobrar	4.201	-
Anticipos proveedores	16.950	-
Otros Activos	27.003	156.444
Cuentas por pagar comerciales	(16.747)	91.421
Otras Cuentas por pagar	160	-
Beneficios a empleados	(7.269)	(51.355)
Otros Pasivos	355.802	1.268.049

Flujo de Efectivo Neto en actividades de Operación

Byron Bravo Vera
 Gerente General

Gonzalo Suarez Pacheco
 Contador General

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

**(1) Descripción
de la Empresa
y el Negocio**

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A. (la empresa) se constituyó en Guayaquil el 9 de enero de 1992, con un capital de veinte millones de sucres (entonces, moneda nacional del Ecuador). En la Actualidad mantiene un Capital suscrito de Dos mil trescientos treinta y nueve Dólares de los Estados Unidos de América con veinte centavos.

La empresa es propietaria de varios inmuebles, algunos de los cuales, se arriendan a empresas relacionadas con el grupo del principal accionista. También cuenta con proyectos agrícolas en las Haciendas Inbrave y San Fernando. Los inmuebles (Terrenos, Galpones y Haciendas) se encuentran en distintos puntos como: Guayaquil, Samborondón, Isidro Ayora, Quito.

Las oficinas administrativas funcionan en la ciudad de Guayaquil.

**(2) El Entorno
del Año 2016**

El año 2016 los resultados brutos disminuyeron a US\$54 mil (US\$448 mil en el 2015) en lo principal por la falta de ingresos extraordinarios generados por la venta de inmuebles (2015).

En el 2016, la mayor parte de los ingresos (67%) se generaron en el alquiler, a relacionados, del terreno "El Manglero" (en la Vía Guayaquil-Samborondón). Los valores facturados, fueron compensados con créditos vigentes a favor de los arrendatarios.

**(3) Bases de
Presentación
de Estados
Financieros**

Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (USA).

Las cifras de los Estados Financieros adjuntos, suponen la continuidad de las operaciones de la empresa o principio de negocio en marcha, a menos que se indique lo contrario. Como resultado de nuestra Auditoría no tenemos evidencia alguna que la empresa deje de operar en el corto plazo.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(4) Principales Políticas de Contabilidad

Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de la empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

(a) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2016 para cumplir con disposiciones de la Legislación Tributaria ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Efectivo y equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

(c) Activos Financieros

Es cualquier activo que represente un derecho a recibir efectivo, u otro activo financiero, de otra entidad. Los activos Financieros se clasifican según su medición posterior, es decir, a Costo Amortizado o a Valor Razonable y se presentan como Activos No Corrientes, excepto aquellos con vencimientos inferiores a 12 meses contados a partir de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Al 31 de Diciembre del 2016, la empresa mantuvo activos financieros en la partida "Cuentas y Documentos por Cobrar".

(d) Propiedad Planta y Equipo

El saldo de propiedad planta y equipo incluye el precio neto de adquisición y los costos y gastos incurridos, hasta que el activo se encuentre en condiciones de uso o explotación.

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidas como gastos según se realicen.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideren adecuadas con relación a la vida útil de los activos.

Las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las tasas para el cálculo de depreciación (anual) son:

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

Propiedad, Planta y Equipo		Tasas
Edificios		5%
Vehículos		20%
Maquinaria y Equipos		10%
Eq. de Computo y Software		33.33%

(e) Activos Biológicos

En el año 2016, registra la valoración del activo Biológico basado en los flujos de efectivo descontados de acuerdo al reporte realizado por el Mst. Victor Herrera.

(f) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos. Los principales pasivos de la empresa son con Relaciones (por préstamos concedidos), con proveedores, con el personal (obligaciones patronales), las obligaciones tributarias corrientes y con la Seguridad Social.

(g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen una vez prestado el servicio (arrendos) o realizada la transferencia de dominio (ventas de plantas). La legislación tributaria exige la emisión del correspondiente Comprobante de Venta (Factura) al tiempo de reconocerse el ingreso.

(h) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen cuando el servicio o los bienes han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago. Los principales costos y gastos de la actividad inmobiliaria de la empresa, lo constituyen los impuestos Prediales, la depreciación y el mantenimiento de los inmuebles. Los Costos y Gastos de la actividad agrícola (siembra de Teca) se acumulan hasta la venta comercial de los árboles.

(i) Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) establece que la Compañía debe pagar el 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2016. (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles). Cuando el Impuesto "causado" es inferior al "anticipo calculado" en la declaración del año anterior, el valor del "anticipo" se imputa como "Impuesto a la renta mínimo".

La compañía no registra impuestos diferidos por el año 2016.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(j) Participación de trabajadores sobre los Resultados de la Empresa

De conformidad con el Código del Trabajo, la empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2016.

(Expresadas en U.S. Dólares)

Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

El detalle de esta cuenta se presenta a continuación:

Diciembre 31,		
2016	2015	
50	50	Caja Chica
-	1.387	Bancos Nacionales
50	1.437	Total...

(5) Efectivo y
equivalentes
de Efectivo

El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,		
2016	2015	
-	69.698	Cientes
77.484	77.484	Relacionadas
8	767	Otras Cuentas por Cobrar
77.492	147.949	Total...

(a) Corresponde al préstamo otorgado el 30-04-2015 a la compañía Relacionada Reciclajes Internacionales Recynter S.A., mismo que no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento.

(6) Cuentas y
Documentos
por Cobrar

Incluye principalmente, anticipos a proveedores por servicios agrícolas; así como el saldo no amortizado de seguros generales (vehículos, incendio).

Diciembre 31,		
2016	2015	
314	4.515	Anticipos a Proveedores
2.763	2.544	Seguros Pagados por anticipado
3.077	7.060	Total...

(7) Servicios y
Otros Pagos
Anticipados

Corresponde a Retenciones por Impuesto a la Renta, por anticipo determinado y crédito tributario por IVA:

Diciembre 31,		
2016	2015	
230.002	224.040	Credito Tributario Favor la empresa (IVA)
4.331	7.916	Retenciones en la Fte Clientes
(b)		
(c)	19.546	Anticipo Impuesto a la Renta
234.333	251.502	Total...

(8) Activos por
Impuestos
Corrientes

(Expresadas en U.S. Dólares)

Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

(a) El crédito tributario por IVA, de los Estados Financieros no concilia con las declaraciones de impuestos presentadas a partir de Mayo 2016.

(b) Corresponde a las Retenciones del 8% de impuesto a la Renta efectuada sobre los arrendamientos del 2016.

(c) **Año 2016:** Corresponde a las cuotas de Julio y Septiembre del 2016, calculadas en la Declaración de Impuesto a la Renta 2015. La cuota de Julio se encuentra en Convenio de Pago con el SRI (ver nota 16-a)

El detalle de los activos es el siguiente:

(9) Propiedad,
Planta y
Equipos (a)

Diciembre 31,			
2016	2015		
Terrenos	4.688.000	(b)	4.688.000
Edificios	1.982.516	(b)	1.982.516
Muebles y Equipos de Oficina	38.357		38.357
Vehículos	61.359		61.359
Maquinaria y Equipos	64.541		64.541
Eq. de Computo y Software	900		900
Otros	735		735
Subtotal	6.836.408		6.836.408
(-) Depreciación Acumulada	(640.409)		(557.183)
Total...	6.195.999		6.279.225

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31 de diciembre de 2016 se detalla a continuación:

Costo Histórico:		2016	
Saldo Inicial		6.836.408	
(+) Adiciones		-	
(+) Bajas/Ajustes		-	
Saldo final		6.836.408	

Depreciación Acumulada (-):		2016	
Saldo Inicial		(557.183)	
(+) Gasto del año ajustado		(83.226)	
(-) Bajas/Ajustes		-	
Saldo final		(640.409)	

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(b) El detalle de los Inmuebles es el siguiente:

F.C	Ubicación	Ciudad	Med	Area	Terreno	Edificios
15/10/1992	Cda. Adace Calle A y Tercera	(b.1) Guayaquil	m2	1.250	191.025	314.736
11/03/1997	Av. Pichincha, Parroquia San Blas	(b.2) Quito	m2	275	55.000	-
21/10/2002	Terr. Rural 1 Artillería "Rinconada"	(b.3) Isidro Ayora Has.	Has.	68	61.704	-
21/10/2002	Terr. Rural 2 Z. Artillería "Rinconada"	(b.4) Isidro Ayora Has.	Has.	68	61.704	-
24/06/2005	Predio San Fernando, P. Piedrahit	(b.5) Guayaquil	Has.	874	3.022.089	-
06/08/2008	Lotización El Manglero S. 20	(b.6) Samb.	m2	10.000	1.296.478	1.331.058
05/09/2011	Ofc en Edif. Trade Building.	(b.7) Guayaquil	-	-	-	336.722
					4.688.000	1.982.516

(b.1)

Inmueble Cda Adace:

Incluye Terreno con oficinas y bodegas, los que fueron aportados por el fundador, MARIO BRAVO BAÑO, para la Constitución de Inbrave S.A. en 1992. El costo incluye varias adecuaciones realizadas en el 2004 y 2007.

El inmueble está alquilado a la compañía Recológico S.A., en US\$2,500 mensuales (US\$20,83 el m2).

(b.2)

Inmueble en Parroquia San Blas, Quito:

Terreno adquirido en el año 1997, (Escritura de la Notaría Vigésimo Quinta de Quito), ubicado en las calles Montufar entre Esmeraldas y Oriente, número 1136, Lote 2 de la Parroquia San Blas.
La contabilidad no registra valores por construcción o edificación en dicho inmueble.

El Terreno está alquilado a José Bravo Baño, con un canon mensual de US\$100 (US\$0.36 el m2).

(b.3)

Terreno rural 1, en Cantón Isidro Ayora (Hacienda Inbrave):

Terreno adquirido en el año 2002, (escritura de la Notaría Vigésimo Novena de Guayaquil), de 68,56 has., signado como Terreno Rural No. 1, Zona Artillería, (Rinconada) en cantón San Isidro.

En dicho Inmueble se desarrollo un cultivo de Teca.

(b.4)

Terreno rural 2, en cantón Isidro Ayora (Hacienda Inbrave):

Terreno adquirido en el año 2002, (escritura de la Notaría Vigésimo Novena de Guayaquil), de 68,56 has., signado como Terreno Rural No.2, Zona Artillería, (Rinconada) en cantón Isidro.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(b.5) Predio San Fernando, Parroquia V. Piedrahíta, Cantón Nobol:

Adquirido en el año 2005 (Notaría Vigésima Novena de Guayaquil), se encuentra catastrado en la parroquia PASCUALES del Cantón GUAYAQUIL. El predio registra 5 "Hipotecas Legales" a favor del Servicio de Rentas Internas, inscritas entre el 2010 y el 2013, para garantizar la impugnación de glosas contra las empresas relacionadas FIBRANAC S.A. y RECYNTER S.A. - El saldo en libros incluye el precio de adquisición, las mejoras realizadas y las revalorizaciones registradas.

En estos terrenos se desarrolla la siembra de Teca. En el 2016, se realizaron cortes parciales de estas plantas (raleo).

(b.6) Lotización El Manglero (Vía Samborondon)

Macro-Solar (10.000 mts2) adquirido en el 2008 (Notaría 26 del cantón Guayaquil). El valor registrado corresponde al costo de adquisición y las mejoras realizadas en el terreno.

El 9 de Noviembre del 2010, se realizó el fraccionamiento del terreno, dando como resultado cuatro nuevos solares.

La edificación incluye los costos de construcción de la Residencia El manglero desde el 2008. La obra fue entregada en Marzo del 2010.

El Macro Solar se encuentra hipotecado a favor de la Corporación Financiera Nacional (CFN), para garantizar créditos concedidos a Inpaecsa.

El inmueble se alquila como vivienda a Mario Bravo y Byron Bravo a razón de US\$7.500 mensuales por cada uno.

(b.7) Oficinas y Parquederos en edificio Trade Building.

Corresponde a la compra de cuatro oficinas (L-843, L-842, L-841, L-840) y 6 parquederos (Estacionamiento F2-33, F2-32, F2-31, F2-30, F2-30 Subsuelo, F2-29 Subsuelo). El valor incluye el precio de compra y los gastos de escrituración e impuestos. - Las oficinas están arrendadas a la empresa relacionada INPAECOSA S.A. por \$2.000 mensuales y mantiene hipoteca a favor del Banco del Pacífico para garantizar créditos de INPAECOSA S.A.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(10) Activos Biológicos

Corresponde a las inversiones en Plantaciones de TECA y ganado vacuno realizadas por varios años:

Diciembre 31,	2016	2015
Animales Vivos	-	808
Plantaciones de TECA en Crecimiento	1.091.682	870.179
Total...	1.091.682	870.987

(a) Las plantaciones de TECA están localizadas en dos lotes de terreno:

Activos	2016
Terreno rural 1, en Cantón Isidro Ayora	458.359
Predio San Fernando, parroquia Piedrahíta, Nobol	633.323
Total...	1.091.682

(11) Inversiones en Asociadas

Corresponde a 1.684.000 Acciones ordinarias y nominativas, de \$1,00 dólar de los Estados Unidos de América cada una, en el capital social de la empresa relacionada Inpaecsa. (50,99% del capital social).

Diciembre 31,	2016	2015
Inversiones en Asociadas (INPAECSA)	1.684.000	1.684.000
Total...	1.684.000	1.684.000

(a) El valor de la inversión corresponde a la transferencia de un inmueble (Lote de Terreno y construcción) de 16.50 Has. denominado La Reforma, ubicado en el Cantón Babahoyo, en pago del aumento de Capital de Inpaecsa (Escritura Pública Notaría Trigésima del Cantón Guayaquil, 21 de Agosto del 2011).

De conformidad con disposiciones tributarias y societarias, las empresas que posean el 40% o más del capital de otra sociedad, debe consolidar sus estados financieros con la controlada.

(12) Otros Activos No Corrientes

Corresponde a la siguientes cuentas:

Diciembre 31,	2016	2015
Cuentas por Cobrar Inpaecsa	179.550	179.550
Depósitos en Garantía	73	73
Total...	179.623	179.623

(a) Saldo del Préstamo realizado en el 2013, sin intereses ni fecha de vencimiento

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(13) Obligaciones Financieras

Incluye los sobregiros bancarios en los siguientes Bancos:

Diciembre 31,	2016	2015
Banco Produbanco	2.116	1.419
Banco Pacífico	2.007	2.556
Total...	4.123	3.975

(14) Cuentas y Documentos por Pagar

Al cierre del ejercicio 2016, los saldos por pagar, con vencimientos de hasta un año, son:

Diciembre 31,	2016	2015
Proveedores	50.374	23.371
Relacionados	54.000	153.200
Provisión Activos Biológicos	-	870.987
Otras Cuentas por Pagar	85.484	45.752
Total...	189.858	1.093.310

(a) Los principales proveedores son los siguientes:

Proveedor	2016
Asesores y Consejeros Aconseca Cía. Ltda.	39.050
Barreto Barrera Andrés (año 2008)	6.038
Lasso Rodríguez Guido	3.861
Compañía de Seguros S.A.	585
Asoteca	462
Coheco S.A.	130
Varios	247
Total...	50.374

(b) Corresponde a préstamos recibidos de empresas y personas relacionadas.

Relacionadas	2016	2015
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	45.000	45.000
Ing. Mario Bravo Baño	9.000	9.000
Recimetal Internacional Inc. (Belice)	(b.1)	99.200
Total...	54.000	153.200

(b.1) No hemos recibido evidencia del registro, de estos créditos externos, en el Banco Central del Ecuador

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(c) En el año 2015, se registró este pasivo como "Provisión de Activos Biológicos" (\$870.987) con cargo a Gastos, sin que hayamos podido determinar su razonabilidad al cierre del ejercicio 2016, reclasificado a largo plazo.

(d) Corresponde a los siguiente valores pendientes de pago:

Proveedor	2016	2015
Depósitos en Garantía	12.250	12.250
(d.1)		
Patente Municipal	15.458	15.458
(d.2)		
Impuestos Tierras Rurales	9.022	18.045
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	1.754	-
Ab. Freddy Cobena R.	47.000	-
(d.3)		
Total...	85.484	45.752

(d.1) Corresponde a valores entregados en Garantías por ex-arrendatarios y que se encuentran pendientes de liquidación.

(d.2) Valores provisionados el 2015, que se encuentran pendientes de pago al 2016.

(d.3) Préstamo por US\$47 mil, a 6 meses plazo, para cubrir flujos de la compañía.

Corresponde a obligaciones tributarias, patronales y con accionistas:

Diciembre 31,	2016	2015
Con la Administración Tributaria	13.605	30.352
(a)		
Con el IESS	-	353
Por Beneficios de ley de Empleados	69.107	68.593
(b)		
Total...	82.712	99.299

(a) Incluye los impuestos que se liquidan en el siguiente mes por IVA, Retenciones en la fuente, convenio de pago con el SRI por la cuota de Julio-2016 del Anticipo de Impuesto a la Renta, así como el cálculo del Impuesto a la Renta causado del ejercicio.

Detalle	2016	2015
Retenciones en la fuente por liquidar	804	117
IVA por pagar	3	64
Convenio de Pago Cuota Julio Anticipo	6.833	-
Impuesto a la Renta por Pagar	5.965	30.171
Total...	13.605	30.352

(15) Otras
Obligaciones
Corrientes

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Notas a los Estados Financieros
 (Expresadas en U.S. Dólares)

(b) Corresponde a obligaciones patronales provisionadas:

Detalle		2016	2015
Provisión de Beneficios sociales	1.844	1.330	
15% Participación de Trabajadores	(b.1)	67.263	67.263
Total...		69.107	68.593

(b.1) Incluye el 15% de Participación laboral sobre las utilidades del 2015, que se mantienen pendientes de pago al cierre del 2016.

(16) Cuentas y Documentos por Pagar L/P

Corresponde a préstamos de personas y empresas relacionadas, sin intereses ni plazo de vencimiento, así como reclasificación de provisiones a largo plazo.

Diciembre 31,		2016	2015
Bravo Baño Mario	(a)	2.384.534	2.584.166
Recimetal Internacional Inc. (Belice)	(b)	395.190	280.000
Provisión Activos Biológicos		870.987	-
Total...		3.650.711	2.864.166

(a) Corresponde a préstamos recibidos para la compra del solar EL MANGLERO y para la posterior construcción de la Residencia, de los cuales se descuentan los alquileres mensuales de Mario y Byron Bravo.

(b) No hemos recibido evidencia del registro, es estos créditos externos, en el Banco Central del Ecuador.

(17) Capital Social

Corresponde al CAPITAL SOCIAL suscrito y pagado por los siguientes accionistas:

Accionistas		Valor por Acción	%	Valor Total \$
Bravo Vera Byron Xavier		\$ 0,40	1%	24,00
Holding Bravo Vera Holdingbrave		\$ 0,40	99%	2.315,20
Total			100%	2.339,20

(18) Aportes de Accionista

Corresponde a valores aportados en ejercicios anteriores, para futuras capitalizaciones, sin que se haya ejecutado el incremento de Capital al cierre del 2016

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(19) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que, al menos, el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que ésta alcance el 50% de capital suscrito y pagado.

Reserva
Corresponde al excedente de la Reserva Legal, transferido a Reserva Facultativa.

(20) Resultados Acumulados

Año 2016: Incluye el saldo acumulado de Resultados anteriores por US\$288 mil, ajustes por adopción de Normas Internacionales según disposiciones del año 2012 (US\$3'719 mil), y Superávit por Revalorizaciones US\$932 mil.

Diciembre 31,	2016	2015
Resultados de Ejercicios Anteriores		
Ejercicios anteriores al 2012	11.434	11.434
Ejercicio 2012	(29.715)	(29.715)
Ejercicio 2013	(33.121)	(33.121)
Ejercicio 2014	(11.379)	(11.379)
Ejercicio 2015	350.986	-
Subtotal	288.204	(62.782)

(21) Ingresos Netos

El detalle de las ventas es el siguiente:

Diciembre 31,	2016	2015
Venta de Teca	33.221	-
Alquiler de Inmuebles		
Inmueble de San Blas (Quito)	1.200	1.200
Inmueble Cdla. Adace (Cajal)	30.000	30.000
Inmueble Km. 9 1/2 vía a Daule	-	20.000
Inmueble El Manglero	180.000	180.000
Oficinas Trade Building	24.000	24.000
Subtotal	268.421	255.200

(22) Costos de Ventas

Se incluye como costo de la TECA vendida, los gastos proporcionales del ejercicio. En el caso de los inmuebles, el costo corresponde a los Gastos de Mantenimiento y depreciaciones según el caso.

Diciembre 31,	2016	2015
Costo de Plantaciones	79.370	20.694
Inmueble Cdla. Adace	12.500	16.633
Inmueble Km. 9 1/2 vía a Daule	2.916	154.110
Inmueble El Manglero	92.427	109.420
Oficinas Trade Building	11.714	12.447
Total...	198.927	313.304

Notas a los Estados Financieros

(a) Incluye la depreciación del inmueble, costos de luz y seguros.

Se compone de lo siguiente:

(24) Otros ingresos

Corresponden a lo siguiente:

Corresponden a lo siguiente:

Corresponden a lo siguiente:

(26) **Contingencias por Cauciones Tributarias a**
Se mantiene vigente cinco hipotecas legales sobre los terrenos SAN FERNANDO, por la caución presentada en juicios contra el Servicio De Rentas Internas por parte de FIBRANAC y RECYNTER S.A.

Se mantiene vigente cinco hipotecas legales sobre los terrenos SAN FERNANDO, por la caución presentada en juicios contra el Servicio De Rentas Internas por parte de FIBRANAC y RECYNTER S.A.

FIBRANAC S.A., acogíendose a la amnistía Tributaria, canceló las obligaciones con el SRI en el 2015, dejando sin efecto la respectiva impugnación.

FIBRANAC S.A., acogíendose a la amnistía Tributaria, canceló las obligaciones con el SRI en el 2015, dejando sin efecto la respectiva impugnación.

El 28 de Diciembre del 2016, el Tribunal Fiscal aceptó parcialmente las impugnaciones de Recynter SA. Por glosas al impuesto a la Renta de los años 2005 y 2007. (Juicio No 09503-2011-0145). Recynter ha solicitado el levantamiento de las cauciones otorgadas por INBRAVE S.A., petición que se encuentra pendiente de resolución por parte del tribunal fiscal a la fecha de emisión de este informe.