



ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES / ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 03 de febrero de 2017

A la Administración de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en la Inversión de la Casa Matriz y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en la Inversión de Casa Matriz y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal como se indica la nota 10 a los estados financieros, la sucursal mantiene inversiones en los fideicomisos Mercantiles Sierra Alta y Plaza del Bosque y Sierra Alta por US\$ 3.076.683 y US\$ 1.189.204 respectivamente, el objeto de los fideicomisos es la construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Quito. Los estados financieros de los fideicomisos Mercantiles Sierra Alta y Plaza del Bosque, presentan un patrimonio neto al 31 de diciembre del 2016 de US\$ 2.148.746 y 548.700 respectivamente. No nos es posible en las actuales circunstancias establecer los resultados de los fideicomisos, una vez que concluyan con el objeto para el cual fueron constituidos que permitan resultar a Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador, el capital invertido más los rendimientos esperados.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Fundamento de la opinión con salvedades (Continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafos de énfasis

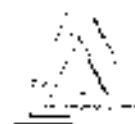
Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

- a) Tal como se indica en la Nota 20 a los estados financieros, la Sucursal ha venido acumulando pérdidas al 31 de diciembre del 2016 por un valor de US\$ 908.854, ocasionadas básicamente por una disminución significativa de sus ventas. La Administración de la Sucursal considera que las operaciones futuras, basadas en un incremento significativo de ventas de unidades habitacionales por medio de sus fideicomisos inmobiliarios serán suficientes para generar utilidades; sin embargo *considerando los riesgos inherentes a la actividad relacionada con la construcción, no es posible a la fecha determinar si las utilidades futuras serán suficientes para lograr los resultados esperados y operar en el futuro con bases rentables.*
- b) De acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 27, la compañía por requerimiento del Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías del Ecuador, presenta los Estados Financieros separados y no consolidados con los estados financieros de los Fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque en donde posee una participación del 100% como constituyente y beneficiario.
- c) Tal como se indica en la Nota 22 a los estados financieros, Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador, en cumplimiento con la Resolución SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías y Reaseguros respecto de las Normas de Prevención y Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, ha dado cumplimiento a dicha normativa, por medio de su oficial de cumplimiento calificado y ha presentado mensualmente toda la información relativa al cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos a la Unidad de Análisis Financiero.

Responsabilidad de la Administración de la Sucursal por los estados financieros

La Administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador para continuar como entidad en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad e utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Sucursal.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento.

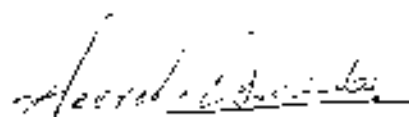
Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros
(Continuación)**

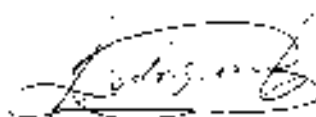
Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Sucursal, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223



EDUARDO RODRIGUEZ C.
Socio
Licencia profesional
No.26606

PRARYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAI ECUADOR**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<u>ACTIVO</u>			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	17.057	26.325
		-----	-----
Cuentas por cobrar:			
Anticipo a proveedores	5	105.828	285.769
Compañías y partes relacionadas	6	1.245.006	1.216.982
Activos por impuestos corrientes	7	21.466	30.517
Otros activos no financieros		5.859	11.443
		-----	-----
Cuentas por cobrar		1.378.160	1.544.711
Menos: estimación de deterioro de cuentas por cobrar		(10.000)	(10.000)
		-----	-----
Cuentas por Cobrar Netas		1.368.160	1.534.711
		-----	-----
Total del activo corriente		1.385.217	1.561.036
Propiedades y equipo, neto	8	413.292	454.663
Propiedades de inversión	9	2.046.797	2.046.797
Otras inversiones – Derechos fiduciarios	10	4.186.287	4.183.687
Depósitos en garantía		1.631	2.065
		-----	-----
Total de activos		8.033.224	8.248.248
		=====	=====

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros.

PRABYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAL ECUADOR

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

(Continuación)

	Notas	31/12/2016	31/12/2015
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LA CASA MATRIZ</u>			
<u>Pasivo corriente:</u>			
Obligaciones financieras	11	50.000	217.529
Porción corriente de la obligaciones bancarias a largo plazo	11	800.000	203.693
		-----	-----
Total obligaciones bancarias		850.000	421.222
		-----	-----
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Pasivos comerciales		534.217	164.567
Pasivos por impuestos corrientes	7	20.567	41.075
Prestaciones y beneficios sociales	12	55.978	45.988
Intereses		4.191	-
Otros pasivos no financieros		14.432	2.900
		-----	-----
Total cuentas por pagar		629.385	254.530
		-----	-----
Total del pasivo corriente		1.479.385	675.752
		-----	-----
<u>Pasivo largo plazo:</u>			
Obligaciones bancarias a largo plazo	11	-	800.000
Provisión jubilación patronal	12 y 13	26.677	25.481
Provisión Desahucio	12 y 14	14.812	9.975
Compañías y partes relacionadas	6	3.024.906	4.733.512
		-----	-----
Total pasivos		4.545.780	6.244.770
		-----	-----
Capital asignado		2.000	2.000
Reservas para aumento de capital asignado		3.105.330	3.000.000
Otro resultado Integral - Superávit por revaluación		1.239.430	1.239.430
Resultados Acumulados		(908.854)	(287.440)
Resultados acumulados NITF por Primera vez		49.538	49.538
		-----	-----
Inversión de la casa matriz, estado adjunto		3.487.444	2.003.528
		-----	-----
Total de pasivos e inversión de casa matriz		8.033.224	8.248.248
		=====	=====

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros.

PRABYC INGENIEROS LTDA. - SECURSAL ECUADOR
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos operacionales			
Servicios de construcción		536.404	586.345
Arriendos de oficinas		94.152	111.490
Honorarios por gerencia técnica y arquitectónica		-	401.375
Alquiler de equipos		81.500	117.981
Servicios de Comercialización y otros		5.758	37.725
Total ingresos operacionales		717.814	1.254.916
Gastos de operación			
Salarios y salarios		(596.269)	(682.330)
Beneficios sociales		(220.507)	(293.077)
Deterioro de Cuentas por Cobrar		(139.548)	(48.588)
Honorarios gerenciales		(51.306)	(101.353)
Depreciaciones y Amortizaciones		(47.357)	(43.898)
Gastos no deducibles		(1.943)	(48.219)
Arriendos		(26.988)	(21.563)
Impuestos y contribuciones		(73.756)	(12.188)
Servicios básicos		(11.928)	(12.951)
Hospedaje y alimentación		(5.065)	(2.443)
Suministros y materiales		(5.835)	(7.170)
Movilización		(4.507)	-
Reparaciones y mantenimiento		(14.963)	(18.671)
Multas y sanciones		(13.667)	(7.367)
Jubilación y Desahucio		(7.280)	-
Gastos legales y notariales		(2.127)	(1.481)
Seguros		(1.371)	(3.489)
Otros		(48.754)	(16.674)
Total gastos de operación		(1.253.401)	(1.229.466)
(Pérdida) utilidad operacional		(535.587)	25.454
Otros ingresos y egresos			
Gastos financieros		(42.554)	(44.176)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(578.141)	(18.722)
Impuesto a la renta corriente – Anticipo mínimo	17	(43.273)	(39.450)
Impuesto a la renta diferido	16	-	43.174
Pérdida neta del ejercicio		(621.414)	(14.978)
Otros resultados integrales:			
Ganancia por Valuación de activos	9	-	8.398
Resultado Integral Total del Ejercicio		(621.414)	(6.580)

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros.

PRARYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAL ECUADOR

ESTADO DE CAMBIOS EN LA INVERSIÓN DE CASA MATRIZ
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Asignado</u>	<u>Reserva para aumento de Capital Asignado</u>	<u>Resultados Acumulados</u>			<u>Total</u>
			<u>ORI Reservas por valuación</u>	<u>Años Anteriores</u>	<u>NIIF Primera vez</u>	
Saldo al 1 de enero del 2015	2.000	1.000.000	1.231.030	(372.462)	49.538	2.010.108
Resultado Integral del Ejercicio	-	-	8.398	(14.978)	-	(6.580)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2.000	1.000.000	1.239.430	(287.440)	49.538	2.005.528
Aumento de Reserva para capital asignado (Véase nota 16)	-	2.105.330	-	-	-	-
Resultado Integral del Ejercicio	-	-	-	(621.114)	-	1.527.180
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2.000	3.105.330	1.239.430	(908.554)	49.538	3.487.444

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros.

PRABYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAL ECUADOR

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado Integral del ejercicio	(621.414)	(6.580)
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo utilizado en actividades de operación:		
Depreciaciones de propiedades y equipo	43.624	43.898
Provisión jubilación patronal y desahucio	7.280	16.099
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar	166.985	(261.282)
Disminución en beneficios sociales	9.990	117.102
Disminución en cuentas por pagar	364.865	(101.548)
Disminución pasivos por impuesto diferidos	-	(43.174)
Total ajustes al resultado integral del ejercicio	592.744	(363.109)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(28.670)	(369.689)
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Propiedades de Inversión	-	(8.398)
Adiciones de activo fijo	(2.253)	-
Adición de derechos fiduciarios	(2.600)	(382.185)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(4.853)	(390.583)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Disminución en sobregiros bancarios		(51.184)
(Disminución) Incremento en préstamos por pagar de partes relacionadas	(1.708.606)	(380.398)
Incremento de aportes para Capital asignado	2.105.330	
Incremento en obligación bancaria de corto plazo	1.67.529	217.529
Incremento en obligación bancaria de largo plazo	(203.693)	1.003.693
Pago desahucio	(1.247)	(4.448)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	24.255	785.192
(Disminución) Incremento neto del efectivo	(9.268)	24.930
Efectivo al inicio del año	26.325	1.405
Efectivo al final del año	<u>17.057</u>	<u>26.325</u>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros