

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(1) Entidad que Reporta

Brady Company S.A. tiene como objeto social principal es la prestación de todo tipo de servicios relacionados con la planificación, construcción, promoción, desarrollo, remodelación, compra y venta, y ejecución de todo tipo de proyectos inmobiliarios y construcciones;

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia General de las Compañías el 25 de marzo de 2019 y, según exigencias estatutarias serán sometidos para aprobación de la junta de accionistas.

(b) Base de Contabilización de Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que la Compañía podrá cumplir con los pagos de los préstamos y obligaciones financieras, según se revela en la nota 10.

(c) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

(d) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la compañía. Toda la información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica lo contrario.

(e) Uso de Juicios y Estimados

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros

Reconocimiento y Medición Inicial

Las cuentas por cobrar comerciales emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando las Compañías se hacen parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible a su adquisición o emisión (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Medición Posterior

Activos Financieros – Política Aplicable a Contar del 1 de Enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si las Compañías cambian su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- i. el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- ii. las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación. La Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(c) Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

(d) Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio.

Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

(e) Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación.

El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Los ingresos por venta de inmuebles (unidades de vivienda) se registran en los resultados una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes. Además, la Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de: asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de los proyectos de construcción y servicios de mantenimiento; los cuales se reconocen una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones de desempeño descritas en cada uno de los contratos suscritos con los Clientes.

(h) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un costo y un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. Es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aprobada o a punto de ser aprobada a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el monto en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del activo y pasivo por impuesto a la renta diferido refleja las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en la cual la Compañía espera, al final del período sobre el cual se informa, recuperar o liquidar el importe registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando sean revertidas, basándose en las leyes tributarias que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados si se cumplen ciertos criterios.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizadas. El activo por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el importe del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(4) Nuevas Normas e Interpretaciones

(a) NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y las interpretaciones relacionadas.

Esta norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 utilizando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas). La Norma NIIF 15 no tuvo un impacto material sobre las políticas contables de la Compañía.

En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido reexpresada; es decir, está presentada, como fue informada previamente, de conformidad con la NIC 18, e interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de información de la NIIF 15 no se han aplicado en general a la información comparativa.

Para obtener información adicional sobre las políticas contables de la Compañía relacionada con el reconocimiento de ingresos, ver la Nota 16 (d).

(b) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Norma NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Como resultado de la adopción de la Norma NIIF 9, la Compañía ha adoptado modificaciones

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

consecuentes a la Norma NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado de resultados del período y otros resultados integrales. Anteriormente, el enfoque de la Compañía era incluir el deterioro de los deudores comerciales en Gastos Administrativos. En consecuencia, la Compañía reclasificó las pérdidas por deterioro reconocidas bajo la Norma NIC 39 de Gastos Administrativos' a 'pérdida por deterioro de cuentas por cobrar' en el estado del resultado del período y otro resultado integral para al 31 de diciembre de 2017. Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan bajo los 'costos financieros', de manera similar a la presentación bajo la Norma NIC 39, y no se presentan por en el estado del resultado del período y otro resultado integral debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado modificaciones consecuentes a la Norma NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa

La Compañía no ha tenido un impacto producto de la transición a la NIIF 9, sobre las ganancias acumuladas.

i Clasificación y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

(Continúa)

La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados.

La tabla a continuación y las notas adjuntas a continuación explican las categorías de medición originales bajo la Norma NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la Norma NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

ii. Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

i. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

(5) Cuentas por cobrar comerciales

El detalle de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales			
Tecmec	US\$	3,861	3,861
Edificio el Pirata		5,583	-
Otros		961	38,974
	US\$	<u>10,405</u>	<u>42,835</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

Un resumen de los activos por impuestos corrientes es como sigue:

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Credito tributario IVA	US\$	25,035	19,218
Retencion Iva		504	504
Retencion Impuesto a la renta		5,610	5,234
Anticipo por Impuesto a la renta		-	259
Cuentas por cobrar pago en exceso SRI (1)		4,967	3,946
	US\$	<u>36,116</u>	<u>29,161</u>

(1) A la fecha de presentación de estos estados financieros la compañía ha realizado el reclamo a la Administración tributaria solicitando la devolución de los valores pagados en exceso.

(7) Otras cuentas por cobrar

Corresponde principalmente a anticipos entregados a proveedores que a la fecha de nuestra revisión están en proceso de liquidación.

(8) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a un sobregiro bancario de la cuenta corriente que mantiene la compañía en el Banco del Pichincha.

(9) Cuentas por pagar comerciales

Corresponde a cuentas pendientes de pago a proveedores locales de bienes y servicios.

(10) Cuentas por pagar accionistas

El detalle de las cuentas por pagar accionistas es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dr. Felipe Sanchez	US\$	1,244	1,244
Ing. Juan Malo		482	12,931
	US\$	<u>1,726</u>	<u>14,175</u>

(Continúa)

(11) Patrimonio

Capital Social

La Compañia ha emitido 800 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una, las cuales están autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2018 (y 2017).

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Eventos Subsecuentes

- La Compania ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 28 de marzo de 2019, fecha en que los estados financieros adjuntos fueron autorizados para ser emitidos.
- Ningún evento significativo adicional ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera y hasta antes del 28 de marzo de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.