

**BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL
BRIKAPITAL S.A.
(Una Subsidiaria de Fideicomiso Mercantil
Metropolitan)**

Estados Financieros
Por el período de diez meses terminado en
Diciembre 31, 2016
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CC

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

• Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. (Una Subsidiaria de Fideicomiso Mercantil Metropolitan), que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el período de diez meses terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el período de diez meses terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las 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 nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en Inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Sin calificar nuestra opinión hacemos énfasis en lo mencionado en la Nota 1 respecto a que es el primer año de operaciones de la Compañía, por tanto, no presenta estados financieros comparativos tal como lo solicitan las Normas Internacionales de Información Financiera.



Principales asuntos de auditoría

Los principales asuntos de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Medición inicial de las propiedades.

La medición inicial de las propiedades aportadas por su accionista a la Compañía se da a valor razonable de acuerdo a lo establecido en la NIC 16. El riesgo identificado es el que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Revisión del avalúo realizado por el perito independiente.
- Revisión de las credenciales del perito independiente.
- Pruebas analíticas.

En las Notas 4.8 y 9 se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre la medición inicial de las propiedades.

Medición posterior de las propiedades.

Para la medición posterior de las propiedades de la Compañía la Administración utiliza el método del costo histórico sobre la base de las vidas útiles determinadas de acuerdo a lo establecido en la NIC 16. El riesgo identificado es el que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:

- Revisión de los supuestos utilizados por la Compañía para la determinación de la vida útil.
- Recalculo de la depreciación del período.
- Pruebas analíticas.

En las Notas 4.8, 6 y 9 se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre la medición posterior de las propiedades.

Reconocimiento de los ingresos.

El reconocimiento de los ingresos en la Compañía se da por la prestación de servicios de arrendamiento, el cual debe reconocerse como ingreso sólo cuando sea probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la entidad, de acuerdo a lo mencionado en la NIC 18. El riesgo identificado es el que la Compañía no verifique lo establecido en la normativa antes mencionada.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación al reconocimiento de los ingresos fueron:



- Pruebas sustantivas sobre el reconocimiento de ingresos.
- Pruebas de integridad de los ingresos.
- Pruebas analíticas.

En la Nota 4.13 se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre el reconocimiento de los ingresos.

Otra información

No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración y Junta de Accionistas sobre los estados financieros

La Administración de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Junta General de Accionistas Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de 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 un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.



Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestro informe sobre información financiera suplementaria establecido por el Consejo Nacional de Valores, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

BDO ECUADOR.

Marzo 27, 2017
RNAE No. 193
Quito, Ecuador

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Xavier Puebla', written over a horizontal line.

Xavier Puebla - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el riesgo que resulta de errores, debido a que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el 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 entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a llamar la atención, en nuestro informe de auditoría, sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones y eventos subyacentes en una forma que se logre una presentación razonable.
- Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que pudieran afectar nuestra independencia y, si es aplicable, las medidas tomadas para evitar la pérdida de independencia.

A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.



**BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL
BRIKAPITAL S.A.**

(Una subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitan)

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016**

CONTENIDO:

- Estado de Situación Financiera
 - Estado de Resultados del Período
 - Estado de Cambios en el Patrimonio
 - Estado de Flujos de Efectivo
 - Resumen de las Principales Políticas Contables
 - Notas a los Estados Financieros
-

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
 (Una Subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitan)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016
Activos:		
Activos corrientes		
Efectivo	(7)	65,707
Activos financieros corrientes		
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	(8.1)	6,468
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(8.2)	96,308
Impuestos corrientes	(11)	14,209
Total activos corrientes		<u>182,692</u>
Activos no corrientes		
Propiedades	(9)	9,033,576
Total activos no corrientes		<u>9,033,576</u>
Total activos		<u>9,216,268</u>
Pasivos:		
Pasivos corrientes		
Pasivos financieros corrientes		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		250
Impuestos corrientes	(11)	18,797
Total pasivos corrientes		<u>19,047</u>
Pasivo no corriente		
Pasivos financieros no corrientes		
Garantías por pagar	(10)	97,133
Total pasivo no corriente		<u>97,133</u>
Total pasivos		<u>116,180</u>
Patrimonio:		
Capital social	(12)	9,070,000
Resultados acumulados	(13)	30,088
Total patrimonio neto		<u>9,100,088</u>
Total patrimonio neto y pasivos		<u>9,216,268</u>



Signia S.A.
Gerente General
Ing. Pablo Cortéz
Gerente General de Signia S.A.



María Gaibor Dueñas
Contadora General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
 (Una Subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitano)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 (Expresado en dólares)

Periodo de diez meses terminado en,	Notas	Diciembre 31, 2016
Ingresos por actividades ordinarias		
Arrendamientos		443,604
Ganancia bruta		443,604
Servicios de administración		(22,675)
Depreciación		(26,424)
Otros gastos		(7,083)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		387,422
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(11)	(85,234)
Utilidad del ejercicio		302,188
Resultado Integral total del año		302,188



 Signia S.A.
 Gerente General
 Ing. Pablo Cortéz
 Gerente General de Signia S.A.



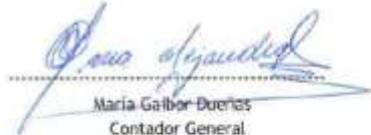
 María Gaibor Dueñas
 Contador General

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
 (Una Subsidiaria del Fideicomiso Mercantil Metropolitan)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresado en dólares)

Notas	Resultados acumulados		Total patrimonio neto
	Capital social	Utilidad neta del ejercicio	
Aporte inicial	10,000	-	10,000
Aumento (disminución) de capital social	(12) 9,060,000	-	9,060,000
Anticipo de dividendos		(272,100)	(272,100)
Resultado integral total del año	-	302,188	302,188
Saldo al 31 de diciembre de 2016	9,070,000	30,088	9,100,088



Signia S.A.
 Gerente General
 Ing. Pablo Cortés
 Gerente General de Signia S.A.



María Galbar Dueñas
 Contador General

BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.
 (Una Subsidiaria del Fidelcomso Mercantil Metropolitan)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresado en dólares)

Periodo de diez meses terminado en,	Notas	Diciembre 31, 2016
Resultado Integral total del año		302,188
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades		26,424
Provisión para impuesto a las ganancias		85,234
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar		(102,776)
Impuesto a la renta pagado		(99,443)
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar		250
Aumento en pasivos por impuestos corrientes		18,797
Aumento en otros pasivos corrientes		97,133
Efectivo neto provisto por actividades de operación		327,807
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por aporte inicial de accionistas		10,000
Efectivo pagado por dividendos		(272,100)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(262,100)
Aumento neto de efectivo		65,707
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año		65,707



Signia S.A.
Gerente General
Ing. Pablo Cortéz
Gerente General de Signia S.A.



María Garbor Dueñas
Contadora General