

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

RP

---

**Estados financieros**  
Años terminados en Diciembre 31, 2018 y 2017  
Con Informe de los Auditores Independientes



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

Amazonas N71-257 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5 y 6  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 3394  
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 090306

## 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., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año 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 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año 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 de forma detallada 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 la auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Principales asuntos de auditoría

Los principales asuntos de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo auditado. 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 los mismos.

#### 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 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 (Propiedades) 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 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 periodo.
- Pruebas analíticas.

En las Notas 4.8 (Propiedades), 6 (Estimaciones, Juicios o Criterios Críticos de la Administración y 9 (Propiedades) 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 NIIF 15. El riesgo identificado es 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 (Ingresos de Actividades Ordinarias) se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre el reconocimiento de los ingresos.

## Otra información

La Administración de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A. es responsable de la otra información. La otra información comprende la información presentada a la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el título II, subtítulo IV, capítulo IV, sección IV, artículo 13, 5, 6 y 16 de la codificación de resoluciones del Consejo Nacional de Valores, pero no incluye los estados financieros y el informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros cubre la otra información y expresamos una conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, en base al trabajo realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

## 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 del 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 tenga otra alternativa realista sino hacerlo.

Los Miembros de la Junta de Accionistas de 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 éste 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 2018, se emiten por separado.

*BDO ECUADOR*

Abril 12, 2018  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador



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.

Nuestra auditoría incluyó los siguientes procedimientos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, 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 resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar 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 la Administración de la Compañía del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones 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 material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de 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 subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obtenemos suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación a, entre otras cosas, el alcance, el momento y los resultados de auditoría importantes, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a su divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias poco frecuentes, 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.**

**Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018**

**CONTENIDO:**

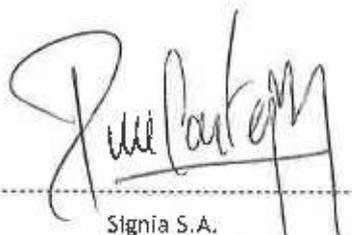
**PÁGINA:**

• Estados de Situación Financiera	6
• Estados de Resultados Integrales	7
• Estados de Cambios en el Patrimonio	8
• Estados de Flujos de Efectivo	9
• Resumen de las Principales Políticas Contables	10
• Notas a los Estados Financieros	21

FP

**BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes	(7)	154,379	102,876
<b>Activos financieros corrientes</b>			
Cuentas por cobrar clientes	(8.1)	94,178	47,696
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(8.2)	12,900	12,899
Impuestos corrientes	(12)	72,866	34,352
Gastos pagados por anticipado		345	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>334,668</b>	<b>197,823</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades	(9)	11,047,258	11,056,048
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>11,047,258</b>	<b>11,056,048</b>
<b>Total activos</b>		<b>11,381,926</b>	<b>11,253,871</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
<b>Pasivos financieros corrientes</b>			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		20,499	13,453
Cuentas por pagar accionistas	(11)	50,875	2,030,000
Impuestos corrientes	(12)	19,031	17,828
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>90,405</b>	<b>2,061,281</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>			
Garantías por pagar	(10)	53,951	53,951
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>53,951</b>	<b>53,951</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>144,356</b>	<b>2,115,232</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	(13)	11,100,000	9,070,000
Reserva legal	(14)	88,494	30,219
Resultados acumulados	(15)	49,076	38,420
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>11,237,570</b>	<b>9,138,639</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>11,381,926</b>	<b>11,253,871</b>

  
-----  
Signia S.A.  
Gerente General

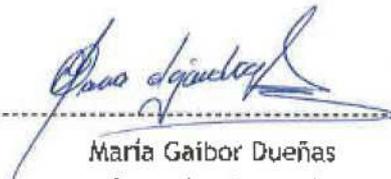
  
-----  
María Galbor Dueñas  
Contadora General

**BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 (Expresado en dólares)

Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>		
Arrendamientos	968,687	813,557
<b>Ganancia bruta</b>	<u>968,687</u>	<u>813,557</u>
Otros ingresos	1,082	-
Servicios de administración	(7,000)	(5,000)
Depreciación	(8,790)	(7,528)
Otros gastos	<u>(86,741)</u>	<u>(53,703)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	867,238	747,326
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(12) (190,793)	(164,575)
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<u>676,445</u>	<u>582,751</u>
<b>Resultado integral total del año</b>	<u>676,445</u>	<u>582,751</u>



-----  
 Signia S.A.  
 Gerente General



-----  
 María Gaibor Dueñas  
 Contador General

**BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 (Expresado en dólares)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
				Utilidad neta del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2016		9,070,000	-	30,088	9,100,088
Reserva legal		-	30,219	(30,088)	131
Ajuste anticipo dividendos años anteriores		-	-	(131)	(131)
Anticipo de dividendos		-	-	(544,200)	(544,200)
Resultado Integral total del año		-	-	582,751	582,751
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>9,070,000</b>	<b>30,219</b>	<b>38,420</b>	<b>9,138,639</b>
Aumento de capital	(13)	2,030,000	-	-	2,030,000
Reserva legal		-	58,275	(58,275)	-
Ajuste anticipo dividendos años anteriores		-	-	-	-
Anticipo de dividendos		-	-	(607,514)	(607,514)
Resultado integral total del año		-	-	676,445	676,445
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>11,100,000</b>	<b>88,494</b>	<b>49,076</b>	<b>11,237,570</b>



Signia S.A.  
Gerente General



María Galbor Dueñas  
Contador General

**BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresados en dólares)**

<u>Período de diez meses terminado en,</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>
<b>Resultado integral total del año</b>	676,445	582,751
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades	8,790	7,528
Provisión para impuesto a las ganancias	190,793	164,575
Provisión servicios	7,000	250
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Aumento cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(38,874)	(41,228)
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar a relacionadas	(7,609)	40,226
Impuesto a la renta pagado	(229,307)	(184,718)
Aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	50,920	13,204
Aumento en gastos pagados por anticipado	(346)	-
(Disminución) Aumento en pasivos por impuestos corrientes	1,205	(969)
(Disminución) Aumento en otros pasivos corrientes	-	(250)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>659,017</b>	<b>581,369</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido por aporte inicial de accionistas	-	-
Efectivo pagado por dividendos	(607,514)	(544,200)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(607,514)</b>	<b>(544,200)</b>
<b>Aumento neto de efectivo</b>	<b>51,503</b>	<b>37,169</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>102,876</b>	<b>65,707</b>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>154,379</b>	<b>102,876</b>



Signia S.A.  
Gerente General



María Gaibor Dueñas  
Contadora General