

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A., en adelante “ la Compañía” fue constituida mediante escritura pública del 1 de marzo de 2016 y existe bajo las leyes de la República del Ecuador desde su inscripción en el Registro Mercantil el 9 de marzo de 2016, con un plazo de duración de 100 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de constitución antes mencionada. El domicilio de la entidad es en Quito - Ecuador.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía constituye principalmente las actividades inmobiliarias y administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato para lo cual mantiene inmuebles en arrendamientos operativos a compañías de primer nivel, en base a los ingresos generados por los arrendamientos, la Compañía paga de forma mensual dividendos anticipados a sus accionistas.

Las acciones de la Compañía se encuentran inscritas en el Mercado de Valores y está calificada como Emisora de Valores desde el 23 de junio de 2016 según Resolución No. 2016.Q.01.001846, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La autorización de oferta pública la obtuvo según Resolución No. 2016.Q.02.001847 emitida por dicha Superintendencia.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías. La gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero 2019 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

- NIIF 16 – Arrendamientos (1)
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1)
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19) (1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017 (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (1).
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (2)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018, el IASB aprobó el “*Marco Conceptual para la Información Financiera*”, que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para períodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellenoando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento “Definición de ‘material’ o ‘con importancia relativa’ (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)”. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de “material” o “importancia relativa” de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un “material” o “importancia relativa” no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

a) Bases de medición

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

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- Vida útil de los inmuebles

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio; sin embargo, los resultados reales pueden variar de la estimación de la Administración.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, y considerando lo detallado en la nota 2, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Se originan principalmente por el arrendamiento de bienes inmuebles a compañías de primer nivel. Se registran cuando se cumplen las obligaciones de desempeño y el ingreso puede ser medido con fiabilidad; y sobre la base de línea recta en el período de duración del contrato de arrendamiento.

e) Gastos operacionales y administrativos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida con los cuales se relacionan. Los gastos operativos y administrativos se imputan a los resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

f) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar - comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar – comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

En el reconocimiento de pérdidas crediticias la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ("Etapa 1"); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").
- "Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Se reconocen “pérdidas crediticias esperadas de 12 meses” para la primera categoría, mientras que las “pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo” se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar – comerciales sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar – comerciales que no tienen un componente de financiación significativo mediante un análisis individual de cada cliente.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

g) Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar renta, plusvalía o ambas y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Medición inicial.- Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor del aporte recibido).

Medición posterior.- Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas por deterioro de valor.

Método de depreciación.- Las propiedades de inversión empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo en base al método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La vida útil y el valor residual estimados son como sigue:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>	<u>Valor residual</u>
Edificios	60	95%

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del período.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

h) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo de larga duración pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Los activos no financieros sujetos a depreciación que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ninguno de los activos con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores que generaran indicios de deterioro.

i) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto corriente

El impuesto a la renta corriente por pagar se calcula sobre la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable debido a que excluye rubros de ingreso o gasto que son imposables o deducibles en otros años o que nunca serán imposables o deducibles. El pasivo de la Compañía por impuesto a la renta corriente es calculado usando una tasa impositiva aprobada a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene diferencias temporarias.

j) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operaciones futuras. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia solo se confirmará por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de un activo se considera como activo contingente.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Capital social, reserva legal y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados

El capital social constituye las aportaciones de los accionistas y representadas en acciones comunes desmaterializadas, nominativas y en circulación.

Los resultados acumulados incluyen las utilidades del año actual y de períodos anteriores.

k) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método indirecto para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos y la participación en fondos de inversión de renta fija de libre disposición en el corto plazo.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

l) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros separados.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

m) Estado de resultado

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Gestión de riesgos financieros

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 7, la Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. Los vencimientos de los pasivos son como sigue:

2019		
	Hasta 3 meses	Total
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	34.510	34.510
Total	34.510	34.510

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

2018		
	Hasta 3 meses	Total
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	71.374	71.374
Total	71.374	71.374

Riesgo de Mercado

Es el riesgo que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo de tasa de cambio y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio. Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no realiza operaciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio. Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación resultando en una pérdida financiera a la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita al monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	63.166	154.379
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	119.351	107.078

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo y equivalentes de efectivo se gestiona a través de la diversificación de los depósitos y solo con instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para el efectivo y equivalentes de efectivo se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras locales de reputación en el mercado y con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Internacional (1) (2)	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Fondo de inversión FIT (3)	AAA	AAA

- (1) Calificación de riesgos emitida por Bank Watch Rating S.A.
(2) Calificación de riesgos emitida por Class International Rating.
(3) Calificación de riesgos emitida por Summaratings S.A.

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos con clientes que tienen alta calidad crediticia.

Las cuentas por cobrar de arrendamiento se componen de 14 clientes en diversas industrias (14 en 2018).

La Compañía aplica la evaluación del método general de la NIIF 9 basado en una evaluación individual de cada deudor para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de las cuentas por cobrar comerciales.

Los créditos comerciales se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación.

Un detalle de la antigüedad de los saldos y provisión de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

<u>Antigüedad</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Saldo</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Saldo</u>	<u>Deterioro</u>
Menos de tres meses	21.469	-	60.603	-
De tres meses a menos de seis meses	14.428	-	9.593	-
De seis meses a menos de nueve meses	14.776	-	14.389	-
De nueve meses a menos de 12 meses	19.212	-	9.593	-
Más de un año (1)	36.565	-	-	-
Total	106.450	-	94.178	-

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

- (1) A la fecha de presentación de los estados financieros, se ha registrado varios pagos significativos por parte de su principal deudor, por lo que a criterio de la Administración no se presenta deterioro en cuentas por cobrar.

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen: cuentas por cobrar por garantías entregadas y que han sido cobradas por relacionadas y al 31 de diciembre de 2019 están pendientes de ser devueltas a la Compañía.

La provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor.

7. Mediciones a valor razonable

a) Instrumentos financieros por categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los siguientes ítems:

Activos	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (al costo amortizado)	63.166	154.379
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (costo amortizado)	119.351	107.078
Total	182.517	261.457

Pasivos	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar (costo amortizado)	34.510	71.374
Garantías por pagar (costo amortizado)	48.197	53.951
	82.707	125.325

Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y revelaciones.

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar – proveedores se aproximan a los valores reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que son a corto plazo y en condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

La Compañía no tiene un requerimiento legal de capital. Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a sus accionistas

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total de recursos ajenos (1)	82.707	125.325
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(63.166)	(154.379)
Deuda Neta	19.541	(29.054)
Total patrimonio neto	11.244.156	11.237.570
Capital total (2)	11.263.697	11.208.516
Ratio de apalancamiento (3)	0,17%	-0,26%

(1) Comprenden todos los pasivos financieros corrientes y no corrientes.

(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.

(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos por arrendamiento de inmuebles

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias se genera por arrendamientos de oficinas, locales, parqueaderos y bodegas por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arriendo de inmuebles	955.227	968.687
Total	955.227	968.687

10. Gastos operacionales y administrativos

Un resumen de los gastos operacionales y administrativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i><u>Gastos operacionales y administrativos</u></i>		
Impuestos municipales y contribuciones	89.605	79.208
Depreciaciones (nota 14)	8.785	8.790
Mantenimiento, alícuotas y otros menores	5.364	303
Manejo acciones	5.284	6.107
Comisiones a terceros	3.620	-
Seguros	806	1.123
Servicios administración	500	7.000
Total	113.964	102.531

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

11. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía la Compañía era como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en entidad bancaria	13.666	103.322
Efectivo en Fondo de Inversión FIT (1)	49.500	51.057
	<u>63.166</u>	<u>154.379</u>

(1) Representa a una inversión en el Fondo FIT administrado por Fiduciaria de las Américas, equivalente a 44.814,04 unidades de US\$ 1,10 cada una, en 2019

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

12. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deudores comerciales (1):		
Clientes	103.908	86.570
Relacionados (nota 13)	2.543	7.608
	<u>106.451</u>	<u>94.178</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Relacionados (nota 13)	12.900	12.900
Total	<u>119.351</u>	<u>107.078</u>

(2) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes inmuebles

13. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 12)		
Signia S.A. (1)	2.543	7.608
Constructora Constelite S.A. (2)	12.900	12.900
Total activos	15.443	20.508
Pasivos:		
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15)		
Signia S.A. (3)	597	7.000
Total pasivos	597	57.875
Ingresos por arrendamientos		
Impaqto-Ecuador Cia. Ltda.	54.097	54.000
Signia S.A.	29.300	29.261
Total ingresos por arrendamientos	83.397	83.261
Gastos		
Servicios de Administración Servihabitat US S.A. (4)	3.620	-
Signia S.A. (3)	500	7.000
Total gastos	4.120	7.000

(1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por los arrendamientos de inmuebles realizados durante el año 2019 y 2018.

(2) Corresponde a una garantía de arrendamiento cobrada por Constructora Constelite S.A. previo al traspaso del inmueble a la Compañía

(3) La Compañía tiene un contrato con Signia S. A., Gerente General, para el desarrollo estratégico y la prestación de servicios administrativos. El gasto por este concepto del año 2019 asciende a US\$500 (US\$ 7.000 en 2018). En cuanto a los saldos de cuentas por pagar corresponden al valor cargado a gastos más impuestos.

(4) Corresponde a un gasto de comisiones por el arrendamiento de oficinas.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

14. Propiedades de Inversión, neto

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

2019			
	Saldos al	Gasto por depreciación	Saldos al
	31-dic-18	(nota 10)	31-dic-19
No depreciables			
Terrenos	518.960		518.960
Depreciables			
Edificios	10.571.040		10.571.040
Total costo	11.090.000		11.090.000
Depreciación acumulada	(42.742)	(8.785)	(51.526)
Total	11.047.258	(8.785)	11.038.474
2018			
	Saldos al	Gasto por depreciación	Saldos al
	31-dic-17	(nota 10)	31-dic-18
No depreciables			
Terrenos	518.960		518.960
Depreciables			
Edificios	10.571.040		10.571.040
Total costo	11.090.000		11.090.000
Depreciación acumulada	(33.952)	(8.790)	(42.742)
Total	11.056.048	(8.790)	11.047.258

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles ubicados en la ciudad de Quito como sigue:

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Localidad / Detalle	Unidades	Valor neto en libros	
		2019	2018
Edificio Metropolitan:			
Oficinas	17	5.745.968	5.750.768
Locales Comerciales	4	1.441.158	1.442.361
Bodegas	10	38.928	38.960
Parqueaderos	79	788.811	789.470
Terrazas y balcones	15	996.127	996.959
Total Edificio Metropolitan		9.010.992	9.018.518
Edificio Impacto Cumbayá			
Oficinas	4	859.605	860.322
Terreno		518.960	518.960
Total Edificio Impacto Cumbayá		1.378.565	1.379.282
Edificio La Recoleta:			
Oficinas / parqueaderos	2 / 2	648.917	649.458
Total Edificio La Recoleta		648.917	649.458
Total Propiedades de inversión		11.038.474	11.047.258

Es criterio de la Administración, en base a su mejor saber y entender sobre las condiciones de los activos, su ubicación y su productividad, que el valor registrado en libros corresponden de manera conservadora con el valor razonable de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2019, 132 propiedades de inversión están arrendadas a terceros en arrendamiento operativo mediante 14 contratos por un plazo entre 3 y 5 años desde el inicio del contrato o están vacantes (una oficina y dos parqueaderos). El ingreso por arrendamiento por el año 2019 asciende a US\$ 955.227 (US\$ 968.687 en el 2018).

A pesar de que los riesgos asociados con los derechos que la Compañía retiene sobre los activos subyacentes no se consideran significativos, la Compañía emplea estrategias para minimizar estos riesgos. Por ejemplo: incluyendo en el contrato cláusulas de terminación temprana y las cuotas de condominio son a cargo del arrendatario.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

15. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comerciales:		
Proveedores	20.424	-
Compañías relacionadas (nota 13)	550	-
	<hr/> 20.974	<hr/> -
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar	-	50.875
Anticipos recibidos de clientes	13.239	13.203
Compañías relacionadas (nota 13)	47	7.000
Otros no relacionados	250	296
	<hr/> 13.536	<hr/> 71.374
Total	<hr/> 34.510	<hr/> 71.374

16. Garantías por pagar

Corresponden a garantías entregadas por los arrendatarios de los inmuebles de la Compañía. Un detalle de las garantías por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Dustland Media Cía. Ltda.	25.109	25.109
Mapfre Atlas Compañía de Seguros S. A.	9.200	9.200
Duragas S. A.	5.743	5.743
Asociación o cuentas en participación Mealserv	3.700	3.700
Ecuatecxis	3.620	-
Cleaning Corp. S. A.	825	825
IFCE Cimentaciones Ecuador S. A.	-	9.374
Total garantías por pagar	<hr/> 48.197	<hr/> 53.951

17. Activos por impuestos corrientes

Corresponde al crédito tributario por impuesto a la renta de la Compañía por US\$ 126.059 (US\$ 72.866 en 2018)

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

18. Pasivos por impuestos corrientes.

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2019	2018
Retenciones de impuesto a la renta	13.890	12.724
Impuesto al valor agregado IVA	6.528	6.307
Total	20.418	19.031

19. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	844.784	867.238
Más: Gastos no deducibles	999	3
Base imponible	845.783	867.241
Impuesto a la renta causado	186.072	190.793
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	-
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	186.072	190.793
Menos crédito tributario por:		
Crédito tributario años anteriores	(72.866)	(34.352)
Retenciones de impuesto a la renta en anticipo de dividendos	(163.031)	(151.879)
Retenciones de impuesto a la renta	(76.234)	(77.428)
Saldo a favor de la Compañía	(126.059)	(72.866)

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa impositiva de impuesto a la renta del 25% (caso contrario deberá aplicar la tasa del 28%).

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

a) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales y del exterior no superan los límites anteriores, la Compañía no está obligada a presentar el Anexo o Informe de Operaciones con Partes Relacionadas.

b) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Exenciones del impuesto a la renta

- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales.
- Estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las siguientes condiciones:

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

- a. Que los activos inmuebles no sean transferidos y los derechos representativos de capital de la sociedad, fondo y fideicomiso, o cualquier otro vehículo se encuentren inscritos en el catastro público de mercado de valores y en una bolsa de valores del Ecuador;
- b. Que la sociedad, fondo y fideicomiso, o cualquier otro vehículo, en el ejercicio impositivo que corresponda, tengan como mínimo cincuenta (50) beneficiarios de derechos representativos de capital, de los cuales ninguno sea titular de forma directa o indirecta del cuarenta y nueve por ciento (49%) o más del patrimonio. Para el cálculo de los accionistas, cuota habientes o beneficiarios se excluirán a las partes relacionadas; y,
- c. Que distribuyan la totalidad de dividendos generados en el ejercicio fiscal a sus accionistas, cuota habientes, inversionistas o beneficiarios.

Dividendos

- Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravados con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).
- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.
- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.
- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.
- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Ingresos exentos

- Los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.
- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta; pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Retenciones en la fuente

- Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

c) Revisión fiscal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2016 al 2019.

20. Patrimonio de los accionistas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social estaba representado por 11.100 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1.000 cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Aumentos de capital

Mediante escritura de aumento de capital No. 2018-17-01-21-P00011 con fecha de inscripción en el Registro Mercantil efectuada el 29 de enero de 2018, la Compañía aumenta su capital social en US\$ 1.380.000 mediante aportaciones en especie.

Mediante escritura de aumento de capital No. 2018-17-01-02-P con fecha de inscripción en el Registro Mercantil efectuada el 23 de febrero de 2018, la Compañía aumenta su capital social en US\$ 650.000 mediante aportaciones en especie.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social de los accionistas. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. El monto de reserva legal pendiente de apropiarse correspondiente al año 2019 asciende a US\$ 65.871.

Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre de 2019 se incluyen los resultados del período netos de los dividendos anticipados entregados a los accionistas, sobre los cuales la Junta General de Accionistas no ha decidido su destino.

Con fecha 20 de abril del año 2016, se efectuó una Sesión Extraordinaria del Directorio de la Compañía, con la cual se resuelve y da a conocer la política de distribución de dividendos que consiste en el pago anticipado del 90% de la utilidad neta con una periodicidad mensual y en base a la proyección anual de los resultados de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2019 no se mantiene saldos por pagar correspondientes a anticipo de dividendos del mes de diciembre (US\$ 50.875 en el 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha entregado dividendos de forma anticipada por un valor de US\$ 652.125, y su liquidación se presenta a continuación:

Utilidad neta	658.711
Menos: Reserva legal por apropiar	<u>(65.871)</u>
Utilidad a distribuir	<u>592.840</u>
Menos: Anticipos dividendos entregados en el año 2019	<u>(652.125)</u>
Resultados acumulados	<u>(59.285)</u>

Mediante acta de junta ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se da a conocer la distribución de dividendos respecto del ejercicio económico del año 2018, conforme el siguiente detalle:

Utilidad neta	676.445
Menos: Reserva legal	<u>(67.645)</u>
Utilidad a distribuir	<u>608.801</u>
Menos: Anticipos dividendos entregados en el año 2018	<u>(607.514)</u>
Resultados acumulados	<u>1.286</u>

Bienes Raíces e Inversiones de Capital

Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

21. Utilidad por acción básica.

La utilidad por acción básica es calculada dividiendo las utilidades del ejercicio para el promedio ponderado de acciones en circulación. La utilidad por acción del año 2019 es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado neto	658.711	676.445
Promedio ponderado de acciones en circulación	11.100	11.100
Utilidad por acción básica	59,34	60,94

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no mantiene utilidad por acción diluida.

22. Compromisos

Pacto de recompra

Con fecha 19 de junio de 2017, se celebró el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, en la cual se aprueba de forma unánime el aumento de capital mediante la recepción de aportes en especie del Edificio Impacto Cumbayá por un valor de US\$ 1.380.000, adicionalmente, se aprueba que la Compañía suscriba un pacto de recompra con el accionista aportante de este Inmueble, en virtud del cual, al cabo de 5 años, la Compañía deberá revender y dicho accionista deberá recomprar dicho inmueble a un precio pactado de US\$ 1.430.000

23. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene contingencias o juicios en su contra.

24. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus COVID-19 ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluido el Ecuador, los negocios han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos o indefinidos periodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

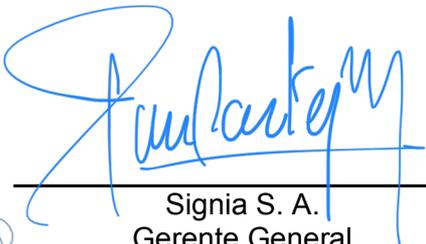
Notas a los estados financieros

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de COVID-19, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser establecidas confiablemente a la fecha de este informe. Por lo que no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias, así como el impacto de estas en la posición financiera y los resultados de la Compañía para periodos futuros

25. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S. A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados para su publicación por la Administración el 08 de mayo de 2020; y, en su opinión serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Signia S. A.
Gerente General



María Gaibor Dueñas
Contadora General