Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2021

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de estos estados financieros
5. Cambios en políticas contables
6. Políticas contables
7. Gestión de riesgos financieros
8. Mediciones a valor razonable
9. Políticas y procedimientos de administración de capital
10. Ingresos por arrendamientos de inmuebles
11. Otros ingresos
12. Gastos operacionales y administrativos
13. Efectivo y equivalentes de efectivo
14. Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar
15. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas
16. Propiedades de inversión, neto
17. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar
18. Garantías por pagar
19. Activos por impuestos corrientes
20. Pasivos por impuestos corrientes
21. Impuesto a la renta
22. Patrimonio de los accionistas
23. Utilidad por acción básica
24. Compromisos
25. Contingencias
26. Reclasificaciones
27. Eventos subsecuentes
28. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US$ Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Av. Orellana
Edif. Sassari Piso 6
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla. Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond. Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:
BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.** al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Los asuntos clave de la auditoría se describen a continuación:

Propiedades de inversión

Dentro de los estados financieros y debido a su actividad operacional, el rubro más representativo corresponde a las propiedades de inversión. La Compañía ha elegido el costo como modelo de medición de dichas propiedades para lo cual estima las vidas útiles y ha establecido un método de depreciación lineal.

La Compañía posee como riesgo la determinación adecuada de la vida útil de sus propiedades y por ende de su depreciación acumulada, así como la revelación apropiada y necesaria de información en cumplimiento con lo requerido en la norma contable NIC 40 – Propiedades de Inversión.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo identificado fueron:

- Realizar un entendimiento y revisión de los supuestos utilizados por la Compañía para determinar las estimaciones de vida útil y valor residual de las propiedades de inversión.
- Realizar recálculos sobre la depreciación.
- Revisar que se realicen las revelaciones requeridas de acuerdo con la normativa indicada.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoria revelaron que la información presentada por la Compañía es razonable. En las notas 6(h) y 16 a los estados financieros se presentan las revelaciones de la Compañía sobre las propiedades de inversión.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos la opinión sobre la Información Suplementaria requerida por el Libro II: Mercado de Valores, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y, el informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de **BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.** al 31 de diciembre de 2021.

Marzo 18 de 2022
Quito, Ecuador

JOSE PATRICIO CEPEDA MARTINEZ
Firmado digitalmente por JOSE PATRICIO CEPEDA MARTINEZ
Fecha: 2022.03.18 17:33:05 -05'00'

Patricio Cepeda M.
CPA No. 28187

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 322

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021
con cifras correspondientes para el 2020
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2021	2020
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	145.728	119.090
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	14	212.955	232.353
Activos por impuestos corrientes	19	68.200	68.043
Gastos pagados por anticipado		231	231
Total activo corriente		427.114	419.717
No corriente			
Propiedades de inversión, neto	16	11.025.997	11.029.686
Total activo no corriente		11.025.997	11.029.686
Total activos		**11.453.111**	**11.449.403**
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	17	101.515	70.554
Pasivos por impuestos corrientes	20	95.529	6.350
Total pasivo corriente		197.044	76.904
Pasivo no corriente			
Garantías por pagar	18	100.079	45.129
Pasivos por impuestos largo plazo	20	90.345	
Total pasivo no corriente		190.424	45.129
Patrimonio			
Capital social		11.100.000	11.100.000
Reserva legal		288.899	222.010
Resultados acumulados		(323.256)	5.360
Total patrimonio	22	11.065.643	11.327.370
Total pasivos y patrimonio		**11.453.111**	**11.449.403**

JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Fecha: 2022.03.18 15:44:10 -05'00'

Signia S.A.
Schwarzkopf Joseph Samuel
Gerente General

MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Fecha: 2022.03.18 16:35:47 -05'00'

María Gaibor Dueñas
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Estados del resultado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
Con cifras correspondientes para el 2019
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2021	2020
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	10	774.390	694.720
Otros ingresos	11	11.150	93.728
Total ingresos		785.540	788.448
Gastos operacionales y administrativos	12	(347.018)	(119.560)
Total gastos		(347.018)	(119.560)
Resultado antes de impuesto a la renta		**438.522**	**668.888**
Impuesto a la renta	21	-	-
Resultado neto		**438.522**	**668.888**
Utilidad por acción básica	23	**39,51**	**60,26**

JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Fecha: 2022.03.18 15:44:37 -05'00'

Signia S.A.
Schwarzkopf Joseph Samuel
Gerente General

MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Fecha: 2022.03.18 16:36:12 -05'00'

María Gaibor Dueñas
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
Con cifras correspondientes para el 2020
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital social	Reserva Legal	Total resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019		**11.100.000**	**156.138**	**(11.982)**	**11.244.156**
Reserva legal		-	65.872	(65.872)	-
Resultado integral neto		-	-	668.888	668.888
Anticipo de dividendos en efectivo		-	-	(585.674)	(585.674)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	22	**11.100.000**	**222.010**	**5.360**	**11.327.370**
Reserva legal		-	66.889	(66.889)	-
Resultado integral neto		-	-	438.522	438.522
Anticipo de dividendos en efectivo		-	-	(700.249)	(700.249)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	22	**11.100.000**	**288.899**	**(323.256)**	**11.065.643**

JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Fecha: 2022.03.18 15:44:59 -05'00'

Signia S.A.
Schwarzkopf Joseph Samuel
Gerente General

MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Fecha: 2022.03.18 16:36:35 -05'00'

María Gaibor Dueñas
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
Con cifras correspondientes para el 2019
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2021	2020
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes y otros	859.733	649.283
Efectivo utilizado en proveedores, terceros y otros	(176.920)	(7.685)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	**682.813**	**641.598**
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado para el pago de dividendos a accionistas	(656.175)	(585.674)
Total efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**(656.175)**	**(585.674)**
Variación neta del efectivo en caja y bancos	**26.638**	**55.924**
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	119.090	63.166
Saldo final del efectivo en caja y bancos	**145.728**	**119.090**

JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Fecha: 2022.03.18 15:45:40 -05'00'

Signia S.A.
Schwarzkopf Joseph Samuel
Gerente General

MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Fecha: 2022.03.18 16:36:58 -05'00'

María Gaibor Dueñas
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 28 forman parte integral de los estados financieros

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2021
Con cifras correspondientes para el 2020
(Expresados 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. 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 2021 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. La gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

4. Evaluación general del impacto de COVID-19 en la preparación y presentación de estos estados financieros

La pandemia del COVID 19 junto con los nuevos brotes del virus en nuestro país y a nivel global afectó la normal actividad comercial y contribuyó a una volatilidad significativa en los mercados financieros. No obstante, las economías han comenzado a reactivarse durante el año 2021 y se espera que no existan impactos adversos en las industrias.

Con la existencia de vacunas se está inmunizando a la población, y aunque los nuevos brotes podrían tener un impacto adverso, los últimos avances en la ciencia han demostrado que la epidemia está entrando a una etapa de superación cada vez más corta, lo que favorece las condiciones económicas y de mercado.

Durante el año 2021, la Compañía no ha experimentado ningún deterioro en los activos de la Compañía o impactos financieros negativos relacionados con COVID-19 ya que ha mantenido sus operaciones y los ingresos estimados para este periodo.

5. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2021 y relevantes para la Compañía.

A partir del 1ero. de enero 2021 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:

- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16)

- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021 (Enmiendas a la NIIF 16) (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.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2021 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16)*

Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma.

Las modificaciones permiten a las entidades reflejar los efectos de la transición de las tasas de interés de referencia, como las tasas de oferta interbancaria (IBOR) a las tasas de interés de referencia alternativas sin dar lugar a impactos contables que no proporcionarían información útil a los usuarios de los estados financieros. Las modificaciones afectan a muchas entidades y en particular a aquellas con activos financieros, pasivos financieros o pasivos por arrendamiento que están sujetos a la reforma de la tasa de interés de referencia y aquellas que aplican los requisitos de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 o la NIC 39 a las relaciones de cobertura que se ven afectadas por la reforma.

La Compañía durante el año 2021, adoptó estas modificaciones, sin embargo, no se han generado efectos dentro de sus estados financieros.

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 2021, son los siguientes:

- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 17 y NIIF 4) (1)
- Referencias al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3) (1)
- Ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16) (1)
- Contratos onerosos: costo de cumplimiento de un contrato (Enmiendas a la NIC 37) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16, NIC 41)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC1)
- Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)
- Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al documento de práctica de las NIIF 2)
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (modificaciones a la NIC 12) (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) (1) (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:

- *Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16, NIC 41)*

Este proyecto rastrea los desarrollos en el proceso de mejoras anuales para el ciclo 2018-2020. Las Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020 realizan modificaciones a las siguientes normas:

- NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

  Subsidiaria como adoptante por primera vez. La modificación permite que una subsidiaria que aplique el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 mida las diferencias de conversión acumuladas usando los importes informados por su controladora, con base en la fecha de transición de la controladora a las NIIF.

- NIIF 9, Instrumentos financieros

  Tasas en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros. La modificación aclara qué honorarios incluye una entidad cuando aplica la prueba del "10 por ciento" del párrafo B3.3.6 de la NIIF 9 al evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero. Una entidad incluye solo las tarifas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre de la otra.

- NIIF 16, Arrendamientos

  Incentivos de arrendamiento. La enmienda al Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 elimina del ejemplo la ilustración del reembolso de las mejoras del arrendamiento por parte del arrendador con el fin de resolver cualquier confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento que pudiera surgir debido a cómo se ilustran los incentivos de arrendamiento en ese ejemplo.

Las modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022; mientras que para la NIIF 16 no se especifica fecha de adopción. Se permite la aplicación anticipada.

La Compañía considera que la aplicación de estas mejoras anuales no generará impacto en la presentación de sus estados financieros de manera relevante ya que algunas mejoras no le aplicarán directamente por su giro de negocio.

- *Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC1)*

Las enmiendas finales, emitidas por IASB el 23 de enero de 2020, en Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Enmiendas a la NIC 1) afectan solo la presentación de los pasivos en el estado de situación financiera, no el monto o el momento de reconocimiento. de cualquier activo, pasivo, ingresos o gastos, o la información que las entidades revelen sobre esos elementos.

En estas se aclara que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa y alinear la redacción de todos los párrafos afectados para hacer referencia al "derecho" a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes "al final del período de presentación de informes" deben afectar la clasificación de un pasivo; aclarar que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y aclare que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

El 15 de julio de 2020, el IASB emitió la Clasificación de pasivos como corriente o no corriente - Aplazamiento de la fecha de vigencia (Enmienda a la NIC 1) difiriendo la fecha de vigencia de las enmiendas de enero de 2020 a la NIC 1 por un año a los períodos de presentación de informes anuales que comienzan o después del 1 de enero de 2023. Se sigue permitiendo la aplicación anticipada de las enmiendas de enero de 2020.

La Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones puede generar un impacto a nivel de clasificación y presentación de sus estados financieros que será evaluado en su momento.

- *Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8)*

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la Definición de estimaciones contables, que modificó la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyeron otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Los cambios a la NIC 8 se centran completamente en las estimaciones contables y aclaran lo siguiente:

- La definición de un cambio en las estimaciones contables se reemplaza por una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

- Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición.

- Se establece que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores.

- Un cambio en una estimación contable puede afectar solo la ganancia o pérdida del período actual, o la ganancia o pérdida tanto del período actual como de períodos futuros. El efecto del cambio relacionado con el período actual se reconoce como ingreso o gasto en el período actual. El efecto, si lo

hubiera, en períodos futuros se reconoce como ingreso o gasto en esos períodos futuros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada.

La Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones no generará efectos financieros debido a que el mayor impacto se estima sea en revelación.

- *Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2)*

El 12 de febrero de 2021, el IASB emitió la Revelación de políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de práctica de las NIIF 2) con enmiendas que están destinadas a ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Esta enmienda modifica la NIC 1 de las siguientes formas:

- Ahora se requiere que una entidad revele su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables significativas;
- se añaden varios párrafos para explicar cómo una entidad puede identificar información material sobre políticas contables y para dar ejemplos de cuándo es probable que la información sobre políticas contables sea material;
- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables puede ser material debido a su naturaleza, incluso si los importes relacionados son inmateriales;
- las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables es material si los usuarios de los estados financieros de una entidad la necesitaran para comprender otra información material en los estados financieros; y,
- las enmiendas aclaran que, si una entidad revela información inmaterial sobre políticas contables, dicha información no ocultará la información material sobre políticas contables.

Además, la Declaración de Práctica ha sido modificada agregando guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" a la información de política contable para respaldar las modificaciones a la NIC 1.

La Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones puede generar un impacto a nivel presentación de sus estados financieros, que será evaluado en su momento.

6. 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 2021 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

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

Todas 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, 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.

e) Ingresos por actividades ordinarias

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.

f) 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.

g) 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.

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 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.

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 2021, 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 2021, 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 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.

h) 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:

Tipo de activo	Vida útil (años)	Valor residual
Edificios	60	95%

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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.

i) 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.

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 2021 y 2020, ninguno de los activos con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores que generaran indicios de deterioro.

j) Impuesto a la renta

A partir del año 2020, las utilidades de la Compañía son consideradas como rentas exentas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 9 de la LORTI, en concordancia con el artículo 15.1 del RLORTI, vigente a partir de enero de 2020 (nota 21)

k) 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.

l) 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.

<u>Reserva legal</u>

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

m) 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.

n) 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.

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.

o) 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.

7. 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 8, 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:

2021			
	Hasta 3 meses	**Desde 3 a 12 meses**	**Total**
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	140.854	141.352	282.206
Total	**140.854**	**141.352**	**282.206**

2020			
	Hasta 3 meses	**Desde 3 a 12 meses**	**Total**
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	32.265	38.289	70.554
Total	**32.265**		**70.554**

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:

	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	145.728	119.090
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	212.955	232.353

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:

	2021	2020
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 12 clientes en diversas industrias (11 en el año 2020).

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:

Antigüedad	2021		2020	
	Saldo	Deterioro	Saldo	Deterioro
Menos de tres meses	4.032	-	38.937	-
De tres meses a menos de seis meses	16.155	-	67	-
De seis meses a menos de nueve meses	15.161	-	15.578	-
De nueve meses a menos de 12 meses	20.215	-	19.953	-
Más de un año (1)	88.203	-	70.613	-
Total	**143.766**	**-**	**145.148**	**-**

(1) A la fecha de presentación de los estados financieros, se mantiene convenios de cobro por parte de sus principales deudores, 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 principalmente cuentas por cobrar a relacionadas.

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.

8. Mediciones a valor razonable

a) Instrumentos financieros por categoría

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

Activos	2021	2020
Costo Amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	145.728	119.090
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por Cobrar	212.955	232.353
Total	**358.683**	**351.443**

Pasivos	2021	2020
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	282.206	70.554
Garantías por pagar	100.079	45.129
Total	**382.285**	**115.683**

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.

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 2021 y 2020 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 los equivalentes de efectivos, 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.

9. 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:

	2021	2020
Total de recursos ajenos (1)	387.468	122.033
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(145.128)	(119.090)
Deuda Neta	242.340	2.943
Total patrimonio neto	11.065.643	11.327.370
Capital total (2)	11.307.982	11.330.313
Ratio de apalancamiento (3)	**2.14%**	**0.03%**

(1) Comprenden las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, pasivos por impuestos corrientes, y garantías por pagar.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

10. Ingresos por arrendamiento de inmuebles

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias que se genera por arrendamientos de oficinas, locales, parqueaderos y bodegas por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	2021	2020
Ingresos por arrendamiento inmuebles	774.390	694.720
Total	**774.390**	**694.720**

11. Otros ingresos

El detalle de los otros ingresos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Interés ganado (1)	7.834	-
Condonación de préstamos (2)	-	81.109
Terminación anticipada de contratos de arrendamiento	-	8.615
Interés ganado	3.316	3.179
Otros	-	825
Total	**11.150**	**93.728**

1) Para el 2021, corresponde al interés generado por el pago en exceso por concepto de Impuestos de los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018, respectivamente (nota 14).

2) En los meses de abril y junio de 2020, la Compañía firma convenios de préstamo con Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A., y Proadser S.A. por un valor recibido de US$ 66.109 y US$ 15.000 respectivamente, necesarios para las operaciones normales de la Compañía. En el mes de diciembre de 2020, se firman actas transaccionales con sus acreedores, con las cuales se acuerda condonar las obligaciones de la Compañía en la totalidad de los valores antes mencionados.

12. Gastos operacionales y administrativos

Un resumen de los gastos operacionales y administrativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	2021	2020
Gastos operacionales y administrativos		
Impuestos municipales y contribuciones	102.586	94.184
Servicios administración (1)	25.920	100
Depreciaciones (nota 16)	8.933	8.787
Mantenimiento, alícuotas y otros menores	4.465	8.853
Manejo acciones	5.786	5.142
Honorarios	2.068	-
Comisiones a terceros	1.680	1.800
Seguros	694	694
Otros (2)	194.886	-
Total	**347.018**	**119.560**

1) Para el 2021, corresponde a servicios de administración y representación por parte de Signia S.A., por US$ 25.920.

2) Para el 2021, corresponde al registro de la contribución única sobre el patrimonio por US$180.691 y a la baja de otras cuentas por cobrar al accionista Constructora Constelite S.A., por US$12.900 (nota 15).

13. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía la Compañía era como sigue:

	2021	2020
Efectivo en entidad bancaria	89.734	66.412
Efectivo en Fondo de Inversión FIT (1)	55.994	52.678
Total	**145.728**	**119.090**

(1) Representa una inversión en el Fondo FIT administrado por Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., equivalente a 44.814,04 unidades de US$ 1,24 cada una, en 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

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

Un resumen del saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue el siguiente:

	2021	2020
Deudores comerciales (1):		
Clientes	84.624	94.439
Relacionados (nota 15)	59.142	50.710
	143.766	**145.149**
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar SRI (2)	-	72.866
Relacionados (nota 15) (2)	63.082	12.900
Otras cuentas por cobrar	6.107	1.438
	69.189	**87.204**
Total	**212.955**	**232.353**

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

(2) Con fecha 3 de agosto de 2021, según trámite No. 117012021036604, Resolución No. DZ9-RECRREC21-00000048-M el Servicio de Rentas Internas SRI resuelve aceptar la solicitud de devolución de pago en exceso por concepto de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018 el valor de US$ 14.016, US$ 20.143 y US$38.252 e intereses por US$ 7.678.

De los valores recuperados a través de la Nota de Crédito Desmaterializada por US$ 80.089 (capital más intereses), fue endosada con fecha 7 de septiembre de 2021 a sus relacionadas por US$ 63.082.

Bienes Raíces e Inversiones de Capital Brikapital S.A.

15. 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 2021 y 2020 fueron como sigue:

	2021	2020
Activos:		
Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 14)		
Miracielo S.A.	53.082	-
Impaqto-Ecuador Cia. Ltda. (1)	48.961	40.429
Signia S.A. (1)	10.181	10.282
Uribe y Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A.	10.000	-
Constructora Constelite S.A. (2)	-	12.900
Total activos	**122.224**	**63.611**
Pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales (nota 17):		
Signia S.A.	-	100
	-	100
Otras cuentas por pagar (nota 17):		
Dividendos por pagar a accionistas	44.076	-
Total pasivos	**44.076**	**100**
Ingresos por arrendamientos		
Impaqto-Ecuador Cia. Ltda.	54.146	45.122
Signia S.A.	-	7.335
Total Ingresos por arrendamiento	**54.146**	**52.457**
Ingresos por condonación de deuda (nota 11)		
Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos S.A.	-	66.109
Total Ingresos por condonación de deuda	**-**	**66.109**
Gastos		
Servicios de Administración Servihabitat US S.A. (3)	-	1.800
Signia S.A.	-	100
Total gastos	**-**	**1.900**
Reembolsos		
Signia S.A.	-	67
Total gastos	**-**	**67**

(1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por los arrendamientos de inmuebles realizados durante el año 2021 y 2020, respectivamente.
(2) Corresponde a una garantía de arrendamiento cobrada por Constructora Constelite S.A. previo al traspaso del inmueble a la Compañía, Durante el 2021 la Compañía dio de bajo la cuenta por US$ 12.900 (nota 12)
(3) Para el 2020 corresponde a un gasto de comisiones por el arrendamiento de oficinas.

16. Propiedades de Inversión, neto

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

2021

	Saldos al 31-dic-20	Adiciones	Gasto por depreciación (nota 12)	Saldos al 31-dic-21
No depreciables				
Terrenos	518.960	-	-	518.960
Depreciables				
Edificios	10.571.040	-	-	10.571.040
Adecuaciones y mejoras	-	5.243	-	5.243
Total costo	11.090.000	5.243	-	11.095.243
Depreciación acumulada	(60.314)	-	(8.933)	(69.246)
Total	**11.029.686**	**5.243**	**(8.933)**	**11.025.997**

2020

	Saldos al 31-dic-19	Gasto por depreciación (nota 12)	Saldos al 31-dic-20
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	(51.527)	(8.787)	(60.314)
Total	**11.038.473**	**(8.787)**	**11.029.686**

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

Localidad / Detalle	Unidades	Valor neto en libros	
		2021	2020
Edificio Metropolitan:			
Oficinas	17	5.736.368	5.741.168
Locales Comerciales	3	1.438.750	1.439.954
Bodegas	10	38.863	38.896
Parqueaderos	77	787.493	788.151
Terrazas y balcones	15	994.463	995.295
Total Edificio Metropolitan		**8.995.937**	**9.003.464**
Edificio Impaqto Cumbayá:			
Oficinas.	4	858.170	858.887
Terreno		518.960	518.960
Total Edificio Impaqto Cumbayá		**1.377.130**	**1.377.847**
Edificio La Recoleta:			
Oficinas / parqueaderos	2/2	647.833	648.375
Total Edificio La Recoleta		**647.833**	**648.375**
Adecuaciones y mejoras		5.097	5.043
Total Propiedades de inversión		**11.025.997**	**11.029.686**

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 corresponde de manera conservadora con el valor razonable de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2021, 130 propiedades de inversión están arrendadas a terceros en arrendamiento operativo mediante 13 contratos por un plazo entre 3 y 5 años desde el inicio del contrato o están vacantes (dos parqueaderos). El ingreso por arrendamiento por el año 2021 asciende a US$ 774.390 (US$ 694.720 en el 2020).

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.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	2021	2020
Comerciales:		
Proveedores	57.439	60.612
Compañías relacionadas (nota 15)	-	100
	57.439	60.712
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos recibidos de clientes	-	9.842
Dividendos por pagar (nota 15)	44.076	-
	44.076	9.842
Total	**101.515**	**70.554**

18. 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:

	2021	2020
Huawei Technologies Ecuador Cía. Ltda.	51.590	-
Dustland Media Cía. Ltda.	25.109	25.109
Mapfre Atlas Compañía de Seguros S. A.	9.200	9.200
Ecuatecxxis S.A.	3.620	3.620
Fibrecsa Cía. Ltda.	3.600	3.600
Natural Vitality S.A.	3.600	3.600
Guto Cía.Ltda.	3.360	-
Total	**100.079**	**45.129**

19. Activos por impuestos corrientes

Corresponde al crédito tributario generado por retenciones en la fuente del impuesto a la renta del año 2021 y crédito tributario originado en el período 2020 y 2019 por US$ 14.850 y US$ 53.193, respectivamente.

La recuperación de las retenciones en la fuente y del crédito tributario está sujeta a reclamo al Servicio de Rentas Internas.

20. Pasivos por impuestos corrientes.

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue el siguiente:

	2021	2020
Contribución única (nota 12)	180.691	
Impuesto al valor agregado IVA	2.545	6.343
Retenciones de IVA	2.177	-
Retenciones de impuesto a la renta	461	7
	185.874	6.350
(-) Contribución única largo plazo	(90.345)	
Total	**95.529**	**6.350**

21. Impuesto a la renta

a) Pago de impuesto a la renta

A partir del año 2020, la Compañía cumple con los requisitos legales para que las utilidades o beneficios sean considerados como rentas exentas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 9 de la LORTI, en concordancia con el artículo 15.1 del RLORTI, vigente a partir de enero de 2020:

- 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:

  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.

b) 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 2021 y 2020 debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los límites anteriores, la Compañía no está obligada a presentar el Anexo o Informe de Operaciones con Partes Relacionadas.

c) Proyecto de Reforma Tributaria

Con fecha 29 de noviembre del 2021 se publicó en el tercer suplemento del Registro Oficial N°587, la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal, tras la Pandemia COVID-19 que incluye como aspectos relevantes los siguientes:

Reformas al Código Tributario

- Se modifica los criterios para la calificación de sustancia jurídica y económica en procesos de determinación de obligaciones tributarias realizados por la administración tributaria.
- El representante legal de una persona jurídica no será responsable solidario de las obligaciones que se deriven de su gestión, en el ámbito tributario.
- Se podrá extinguir obligaciones tributarias total o parcialmente mediante dación en pago de bonos emitidos por entes de finanzas públicas.
- Las obligaciones tributarias caducarán a los 4 años, contados desde la fecha de declaración.

d) 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 2018 al 2021.

22. Patrimonio de los accionistas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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.

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 efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. El monto de reserva legal pendiente de apropiarse correspondiente al año 2021 asciende a US$ 43.852.

Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre de 2021 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 2021 y 2020, la Compañía ha entregado dividendos de forma anticipada por un valor de US$ 656.175 y US$ 585.674, respectivamente; su liquidación se presenta a continuación:

	2021	2020
Utilidad neta	438.522	668.888
Menos: Reserva legal	(43.852)	(66.889)
Utilidad a distribuir	**394.670**	**601.999**
Menos: Anticipos dividendos entregados en el año 2021	(656.175)	(585.674)
Resultados acumulados	**(261.505)**	**16.325**

23. 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 2021 y 2020 es como sigue:

	2021	2020
Resultado neto	438.522	668.888
Promedio ponderado de acciones en circulación	11.100	11.100
Utilidad por acción básica	**39,51**	**60,26**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía no mantiene utilidad por acción diluida.

24. Compromisos

Pacto de recompra

Con fecha19 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 Impaqto 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. La intención tomada por la administración es no hacer efectiva esta transacción.

25. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con el asesor legal de la Compañía no mantiene juicios o litigios en su contra.

26. Reclasificaciones

Por presentación de conformidad con las NIIF se realizaron las siguientes reclasificaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tal cómo se indica a continuación:

2021				
	Estados Financieros internos de la Compañía	Reclasificaciones		Estados Financieros Auditados
		Debe	Haber	
Activos corrientes				
Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar:	974.733	-	761.778	212.955
Patrimonio				
Resultados acumulados	(438.522)	761.778	-	325.256
Total		**761.778**	**761.778**	

	2020			
	Estados Financieros internos de la Compañía	Reclasificaciones		Estados Financieros Auditados
		Debe	Haber	
Activos corrientes				
Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar:	895.882	-	663.529	232.353
Patrimonio				
Resultados acumulados	(668.888)	663.529	-	(5.361)
Total		**663.529**	**663.529**	

27. Eventos subsecuentes

Entre la fecha de reporte 31 de diciembre de 2021 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

28. 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 2021 han sido autorizados para su publicación por la Administración el 18 de marzo de 2022; 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.

JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO

Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO
Fecha: 2022.03.18 15:46:35 -05'00'

Signia S.A.
Schwarzkopf Joseph Samuel
Gerente General

MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS

Firmado digitalmente por MARIA ALEJANDRA GAIBOR DUENAS
Fecha: 2022.03.18 16:37:51 -05'00'

María Gaibor Dueñas
Contador