Informe de la Administración

a la Junta General de Accionistas de BRIKAPITAL S.A.

Quito, marzo 01 de 2023

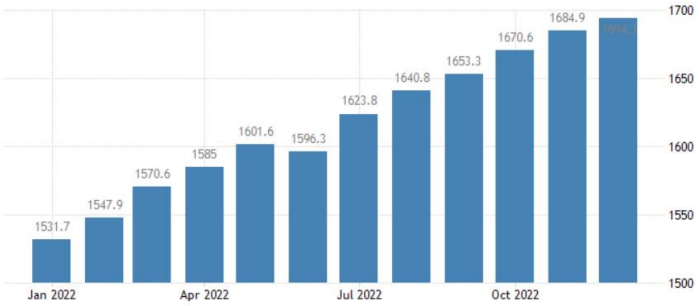
SEÑORES ACCIONISTAS:

Sometemos a su consideración el informe de la operación de BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A., correspondiente al ejercicio económico 2022:

I. ENTORNO ECONÓMICO Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PAIS

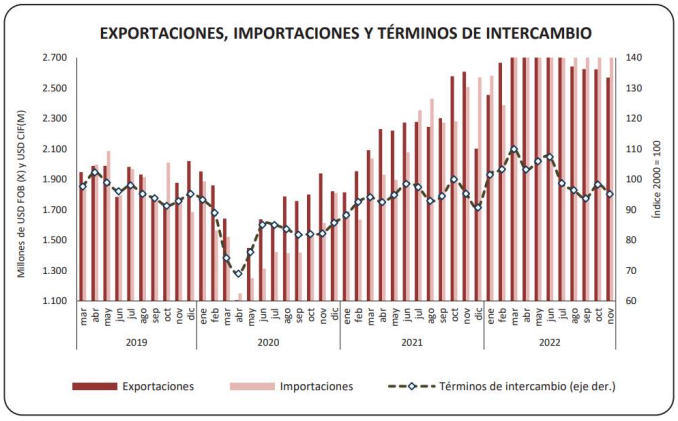
Después de la pandemia mundial de COVID-19 y la crisis económica que se desencadenó en consecuencia, en el año 2022 la economía del país empezó a recuperarse con mayor empuje, principalmente gracias al el esfuerzo del sector productivo.

Esto se puede evidenciar mediante el índice de confianza empresarial que aumentó desde enero 2022 a diciembre 2022 en 163 puntos, lo cual permitió que se mejore el dinamismo económico.



Cuadro: Comportamiento de Índice de Confianza Empresaria del año 2022
Fuente: TRADINGECONOMICS / BANCO CENTRAL ECUADOR

La macroeconomía se está poniendo en orden y eso fortalece la confianza interna, las exportaciones ecuatorianas han crecido significativamente, lo que ha generado mayores divisas para el consumo interno.



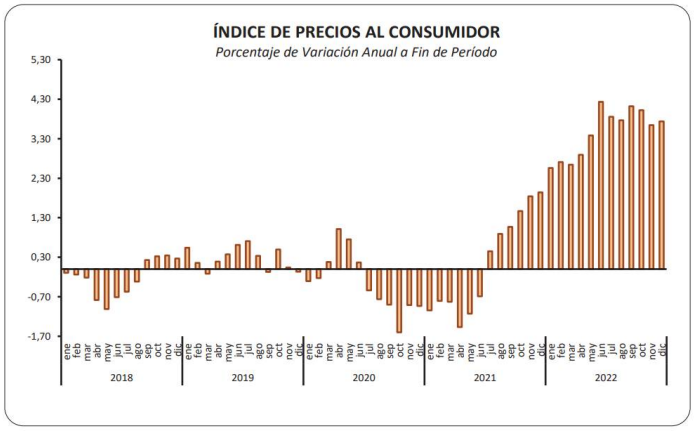
Fuente: BANCO CENTRAL ECUADOR

Varios organismos multilaterales proyectan que la economía ecuatoriana tendrá un crecimiento del 3.1% para el año 2023, que es un poco menor al crecimiento proyectado del 3,86% que se

esperaba para el año 2021, lo que indica que la economía se ha venido recuperando de apoco desde ese año.

La mejora en el sector inmobiliario, ha sido empujado principalmente por mejoras en las condiciones de liquidez de la economía.

El hecho que el país tenga una economía dolarizada, ha permitido que la inflación permanezca razonablemente baja, en comparación con el problema mundial que ha representado en el último año.



Fuente: BANCO CENTRAL ECUADOR

El paro nacional a mediados del año 2022 generó grandes pérdidas económicas en el país, que, según el gobierno, alcanzaron los 1,000 millones de dólares, con un promedio de 55 millones por cada día en que el país estuvo parado, siendo estas pérdidas superiores a las que ya hubo en octubre de 2019, tras el paro de 11 días en donde la estimación del Banco Central del Ecuador fue de 821 millones de dólares. Este fue sin duda el elemento que más impacto el desempeño económico del país en el año 2022.

II. PRINCIPALES ACTIVIDADES Y LOGROS

En base a lo expuesto en el Prospecto de Oferta Pública de Emisión de Acciones Secundarias de BRIKAPITAL S.A. aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el objetivo principal de la compañía es la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Los inmuebles que componen el portafolio de BRIKAPITAL S.A. son de categoría premium, se encuentran ubicados en sitios estratégicos y con una diversificación probada.
Además la empresa mantiene excelentes relaciones comerciales con sus arrendatarios, lo que ha permitido que durante el 2022, pese al paro nacional y a la carga impositiva de la Contribución Temporal sobre el Patrimonio de las Sociedades que impactaron en el flujo de la empresa, gracias a la gestión y la adecuada administración ha permitido que la compañía haya podido cumplir su expectativa de rentabilidad.

En el año 2022 Brikapital tuvo en sus libros 27 inmuebles principales arrendados a 14 clientes, ubicados en Quito y Cumbayá, generando ingresos totales de USD 772.257,64, siendo el valor de aporte total de los bienes USD 11,1 millones.

Por otro lado, los gastos generales corresponden al 28.55% de los ingresos en el 2022, donde el principal fue la Contribución Temporal sobre el Patrimonio de las Sociedades, imposición tributaria imposible de prever.

Después de descontar los rubros mencionados anteriormente, la compañía arrojó un margen antes de impuestos para el año 2022 que significó el 71.45%, lo que demuestra un eficiente control de gasto por parte de la Administración ya que en comparación con años anteriores es similar y la principal diferencia es debido a la Contribución Temporal sobre el Patrimonio de las Sociedades.

La compañía ha realizado exitosamente el proceso de devolución de impuesto a la renta pagado en exceso de años anteriores, dinero que ingreso al flujo y permitió poder cubrir su flujo de caja adecuadamente.

La administración está evaluando continuamente el sector inmobiliario, para ver las mejores oportunidades para la empresa, así como también evaluando los cambios en el estilo de vida de las personas y empresas que se vienen dando, para analizar las inversiones más rentables en el mercado.

Finalmente, es importante conocer que, al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

III. HECHOS RELEVANTES

De enero a diciembre 2022 se han repartido dividendos anticipados por un valor que asciende a USD564.250.68, en estricto cumplimiento de la Política de Distribución de Dividendos Anticipados adoptada por la compañía.

Conforme la aplicación de dicha Política, la compañía distribuye el máximo posible de dividendos entre los Accionistas, esto es el 90% de las utilidades, debiendo obligatoriamente, por disposición legal, destinar el 10% restante para la integración de la Reserva Legal.

IV. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

Se incluyen dentro del Anexo I, el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo de la compañía Bienes Raíces e Inversiones de Capital BRIKAPITAL S.A.

JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO

Firmado digitalmente por JOSEPH SAMUEL SCHWARZKOPF TELLO

Signia S.A.
Gerente General
Joseph Schwarzkopf
Gerente General Signia S.A.