

**ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE  
BIENES RAICES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A.**

**19 DE ABRIL DE 2017**

En la ciudad de Quito, a los diecinueve días del mes de abril del año dos mil diecisiete, a las diecisiete horas veinticinco minutos (17h25), en la Av. Naciones Unidas E2-30 y Núñez de Vela, Edificio Metropolitan, Auditorio, planta baja, en la ciudad de Quito, Ecuador, se reúnen en Junta General Ordinaria de Accionistas, los señores Accionistas de Bienes Raíces e Inversiones de Capital BRIKAPITAL S.A., según el detalle que consta del Anexo a la presente Acta.

El Arq. Tommy Schwarzkopf Peisach, en su calidad de Presidente de la Compañía y Presidente del Directorio de la misma, da la bienvenida a los señores Accionistas y les agradece por su concurrencia. A continuación expresa sus excusas ante los señores Accionistas debido a una circunstancia de fuerza mayor que se le ha presentado de manera imprevista, por lo que no podrá estar presente durante el desarrollo de la Junta General, por lo que solicita que se designe un Presidente Ad-hoc, para lo cual propone el nombre del Ing. Joseph Schwarzkopf Tello en su calidad de Vicepresidente del Directorio de la Compañía, lo que es aprobado por unanimidad por los Accionistas concurrentes. El Arq. Tommy Schwarzkopf se retira de la Sala.

En tal sentido, preside esta Junta General de Accionistas, el Ing. Joseph Schwarzkopf Tello, y actúa como Secretario, el Sr. Pablo Cortez Merlo, en representación de Signia S.A., quien es la Gerente General de la Compañía.

El Sr. Presidente Ad-hoc solicita la colaboración de un Prosecretario, a cuyo efecto propone el nombre de Profilegal Abogados, representado por el Dr. Juan Carlos Peralvo, lo que es aprobado por los Accionistas concurrentes.

Por Secretaría se informa a la Sala que está presente el noventa punto trece por ciento (90.13%) de las Acciones – Briks en circulación, por lo que, de conformidad con lo estipulado en el artículo vigésimo del Estatuto Social de la Compañía, se encuentra reunido el quórum necesario para declarar válidamente instalada la presente Junta General de Accionistas, y que en ella se puedan conocer y resolver válidamente los diferentes asuntos materia de la Convocatoria.

Por Secretaría se informa a la Sala que la Convocatoria para la presente Junta General de Accionistas se publicó en el diario El Comercio del 30 de marzo de 2017, cuyo texto literal es el siguiente:

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

***CONVOCATORIA A  
JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS***

*De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías, el Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, y el Estatuto Social, se CONVOCA a los señores Accionistas de Bienes Raíces e Inversiones de Capital BRIKAPITAL S.A., a Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el miércoles 19 de abril de 2017, a las 17h00 (diecisiete horas) en la avenida Naciones Unidas E2-30 y Núñez de Vela, Edificio Metropolitan, Auditorio, planta baja, en la ciudad de Quito.*

*La Junta General en mención se convoca con el objeto de conocer y resolver sobre el Orden del Día detallado a continuación:*

- 1) Conocimiento y resolución sobre las cuentas, balances y estados financieros de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.*
- 2) Conocimiento y resolución sobre el informe anual de la Administración de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.*
- 3) Conocimiento y resolución sobre el informe anual del Comisario de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.*
- 4) Conocimiento del informe anual de Auditoría Externa de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.*
- 5) Conocimiento y resolución sobre la distribución de beneficios sociales de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.*
- 6) Conocimiento y resolución sobre la Política de Depreciación adoptada por la Compañía.*

*Se deja expresa constancia en la presente convocatoria que las cuentas, balances y estados financieros, y los informes de la Administración, del Comisario y de la Auditora Externa de la Compañía, se encuentran a disposición de los señores Accionistas, en las oficinas de la Compañía, ubicadas en la calle Moreno Bellido 200 y avenida Amazonas de la ciudad de Quito. De igual manera se deja expresa constancia que los documentos señalados, se exhiben en la dirección antes indicada, con quince días de anticipación a la celebración de la Junta General que por este medio se convoca.*

*Adicionalmente, se convoca de manera especial e individual al Comisario de la Compañía, señor Ramiro Rafael Villavicencio Ordoñez, en la dirección Las Farsalias E13-157 y Av. Los Nogales, de la ciudad de Quito.*

*De igual manera se convoca de manera especial e individual al Auditor Externo de la Compañía, BDO Ecuador Cía. Ltda., en la dirección avenida Amazonas N21-252 y Carrión, Edificio Londres, piso 5, de la ciudad de Quito.*

*Quito, 30 de marzo de 2017*

**SIGNIA S.A.**  
**GERENTE GENERAL**  
**Pablo Cortez Merlo**  
**Gerente General de Signia S.A.”**

Los señores Accionistas concurrentes aceptan por unanimidad la celebración de la presente Junta General Ordinaria de Accionistas, y aprueban el Orden del Día contenido en la Convocatoria.

A continuación y considerando que los cuatro primeros puntos del Orden del Día guardan relación con la información financiera y de las operaciones de la Compañía, por lo que están íntimamente relacionados entre sí, el señor Prosecretario propone a la Sala que dichos puntos de la Agenda sean conocidos en conjunto y que sean resueltos, también en conjunto. Los señores Accionistas concurrentes aprueban la moción.

En tal sentido, **el señor Presidente dispone que se pasen a conocer los cuatro primeros puntos de la Agenda**, destacando que dicha información y documentación se ha encontrado a disposición de los señores Accionistas según lo señalado en la Convocatoria, así como también ha sido entregada a los señores Accionistas concurrentes a la presente Junta General.

Toma la palabra el Sr. Pablo Cortez Merlo, Gerente General de Signia S.A., empresa que se desempeña como Gerente General de Bienes Raíces e Inversiones de Capital BRIKAPITAL S.A., quien expone ante los señores Accionistas, las cuentas, balances y estados financieros de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016, cuyas copias simples se adjuntan al expediente de la presente Acta de Junta. Inmediatamente de ello, el Sr. Pablo Cortez procede a dar lectura del informe anual de la Administración de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016, cuya copia simple se adjuntan al expediente de la presente Acta de Junta.

A continuación, por Secretaría se da lectura del informe anual presentado por el Sr. Ramiro Rafael Villavicencio Ordoñez, Comisario de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016, cuya copia simple se adjuntan al expediente de la presente Acta de Junta. Inmediatamente después, se procede a dar lectura del informe anual de BDO Ecuador Cía. Ltda., firma Auditora Externa de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016, cuya copia simple se adjuntan al expediente de la presente Acta de Junta.

Una vez concluida la presentación de los cuatro primeros puntos de la Agenda, el Sr. Presidente consulta criterios a la Sala.

Intervienen los siguientes señores Accionistas, con sus respectivas inquietudes y con las respuestas correspondientes:

- Sra. Rosita Carranco, quien consulta sobre el significado y alcance de la NIC 16 que es citada en el Informe de Auditoría Externa. Se concede la palabra al Sr. Franklin Pinta, representante de BDO Ecuador, quien señala que dicha disposición se refiere al tratamiento de aquellos casos en que el auditor externo no encuentra errores en los estados financieros auditados, en cuyo escenario emiten una opinión limpia, que es el caso de Brikapital S.A.
- Sr. Pablo Lucio Paredes, quien consulta el desempeño de los alquileres de los inmuebles de Brikapital. El Sr. Pablo Cortez indica que los arrendatarios de los inmuebles y el pago de alquileres se ha presentado durante el 2016 de manera satisfactoria, lo que ha permitido que se cumplan con las expectativas de la administración, y considera que dada la excelente calidad de dichos arrendatarios permite prever un comportamiento similar en el año 2017.
- Sr. Alexis Medrano, en representación de la accionista Luz Cajas, quien consulta: (i) sobre una diferencia en una cuenta contable entre los Informes del Comisario y del Auditor Externo, a lo que BDO Ecuador responde que, en el caso del Informe de BDO con aplicación de NIIFs, se trata de una diferencia de presentación, mas no de una diferencia efectiva; (ii) sobre la garantía entregada por los arrendatarios al inicio del contrato de arrendamiento, a lo que el Sr. Cortez responde que el monto de esas garantías debe registrarse como un pasivo, que contractualmente deberá ser devuelto al término de los

contratos de arrendamiento, según corresponda; y, (iii) sobre el futuro de Brikapital, a lo que el Sr. Cortez indica que se presenta positivo, con los retos propios de la economía nacional, pero con capacidad de crecimiento.

No existiendo más opiniones, el Sr. Presidente llama a votación a los señores Accionistas.

Los Accionistas presentes, por unanimidad resuelven:

- a) Aprobar las cuentas, balances y estados financieros de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.
- 2) Aprobar el informe anual de la Administración de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.
- 3) Aprobar el informe anual del Comisario de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.
- 4) Dar por conocido el informe anual de Auditoría Externa de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.

Por Secretaría se comprueba que el quorum de votación es el necesario y suficiente, por lo que las resoluciones han sido válidamente tomadas por esta Junta.

Se deja constancia que los accionistas, el Sr. Joseph Schwarzkopf Tello se abstiene de votar sobre estos puntos del Orden del Día, por ejercer un cargo de administración en la Compañía.

A continuación, **el señor Presidente dispone que se pase a conocer el quinto punto de la Agenda**, que corresponde al conocimiento y resolución sobre la distribución de beneficios sociales de la Compañía respecto del ejercicio económico 2016.

Toma la palabra el Sr. Pablo Cortez, quien recuerda a los señores Accionistas que la Compañía mantiene una Política de Distribución de Dividendos, que señala que ...se repartirá en efectivo, el monto máximo de la utilidad neta permitido por la normativa vigente y aplicable sobre la materia, misma que corresponde al 90%, ya que el restante 10% será destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social. En virtud de lo anterior, todos los señores Accionistas, de manera mensual, reciben dividendos anticipados con cargo a los resultados proyectados anuales de la Compañía. El Sr. Cortez agrega que en tal sentido, desde el mes de Agosto hasta el mes de Diciembre de 2016, la Compañía distribuyó mensualmente a los señores Accionistas, dichos dividendos anticipados, a razón de US\$ 5,00 por mes por cada Acción – Brik.

Dicho lo anterior, el Sr. Cortez agrega que la Compañía, al cierre del ejercicio económico 2016, registró utilidades líquidas que ascienden a la suma de US\$ 302.188 (trescientos dos mil ciento ochenta y ocho dólares de los Estados Unidos de América). El Sr. Cortez también señala que, por disposición legal, toda compañía debe destinar el diez por ciento (10%) de sus utilidades líquidas para integrar la Reserva Legal. Adicionalmente, el Sr. Cortez recuerda que la Compañía ha distribuido a los señores Accionistas dentro del mismo ejercicio 2016, como dividendos anticipados, la suma de US\$ 272.100 (doscientos setenta y dos mil cien dólares de los Estados Unidos de América). Por lo tanto, el Sr. Cortez concluye que la utilidad neta de la Compañía correspondiente al ejercicio económico 2016 ya ha sido distribuida a los señores Accionistas, a

través de los dividendos mensuales anticipados, por lo que no hay lugar a distribución adicional. En tal virtud, el Sr. Cortez propone que los señores Accionistas aprueben: (i) que las utilidades líquidas de la Compañía correspondientes al ejercicio económico 2016 ascienden a la suma de US\$ 302.188 (trescientos dos mil ciento ochenta y ocho dólares de los Estados Unidos de América); (ii) que, en cumplimiento de las disposiciones vigentes y aplicables, la Compañía destine el diez por ciento (10%) de sus utilidades líquidas para integrar la Reserva Legal; y, (iii) que la suma de US\$ 272.100 (doscientos setenta y dos mil cien dólares de los Estados Unidos de América) correspondientes a la utilidad distribuible del ejercicio económico 2016 ya ha sido recibido por los señores Accionistas de la Compañía a través de dividendos anticipados.

Una vez concluida la presentación del quinto punto de la Agenda, el Sr. Presidente consulta criterios a la Sala.

No existiendo inquietudes, el Sr. Presidente llama a votación a los señores Accionistas.

Los Accionistas presentes, por unanimidad resuelven aprobar: (i) que las utilidades líquidas de la Compañía correspondientes al ejercicio económico 2016 ascienden a la suma de US\$ 302.188 (trescientos dos mil ciento ochenta y ocho dólares de los Estados Unidos de América); (ii) que, en cumplimiento de las disposiciones vigentes y aplicables, la Compañía destine el diez por ciento (10%) de sus utilidades líquidas para integrar la Reserva Legal; y, (iii) que la suma de US\$ 272.100 (doscientos setenta y dos mil cien dólares de los Estados Unidos de América) correspondientes a la utilidad distribuible del ejercicio económico 2016, ya ha sido íntegramente distribuida y recibida por cada uno de los señores Accionistas de la Compañía a través de dividendos anticipados.

Por Secretaría se comprueba que el quorum de votación es el necesario y suficiente, por lo que la resolución ha sido válidamente tomada por esta Junta.

Finalmente, el Sr. Presidente deja constancia que la distribución de beneficios sociales de la Compañía, aprobada en el presente punto de la Agenda, cumple con la disposición legal de reparto mínimo del treinta por ciento (30%) de las utilidades líquidas de la Compañía.

A continuación, **el señor Presidente dispone que se pase a conocer el sexto punto de la Agenda**, que corresponde al conocimiento y resolución sobre la Política de Depreciación adoptada por la Compañía.

Toma la palabra el Sr. Pablo Cortez, quien informa a la Sala que la Compañía mantiene actualmente una política de depreciación, que señala que ... por los próximos 10 años se deprecien los activos inmuebles de la empresa a razón de un 0,5% por año, de manera que los inmuebles van a tener una vida útil de 200 años, y que dicha política se revisaría a los 10 años.

El Sr. Cortez agrega que como resultado de la auditoría externa realizada por BDO Ecuador Cia. Ltda. se emitió una carta de gerencia en donde se recomienda que: "A pesar de que en comparación con posibles posiciones utilizadas en el mercado (por ejemplo, vida útil de 50 o 60 años y valor residual del 95%), frente a la utilizada por la Compañía de 200 años, no existirían diferencias financieras materiales, recomendamos a la Compañía analizar la política contable utilizada y de ser el caso realizar los cambios que correspondan." En virtud de lo anterior, y por considerarlo de beneficio de los accionistas, se propone cambiar la política de depreciación en línea con el ejemplo presentado por los auditores: 60 años con 95% de valor residual, lo que resulta en una depreciación anual de 0,083%.

Una vez concluida la presentación del sexto punto de la Agenda, el Sr. Presidente consulta criterios a la Sala.

Interviene el Sr. Pablo Lucio Paredes quien consulta sobre los puntos positivos y/o negativos de acoger la propuesta planteada, a lo cual el Sr. Pablo Cortez indica que se trata de una sugerencia del Auditor Externo que resulta ser de forma, donde existe un gasto menos que considerar, con la cual la utilidad se podría ver ligeramente incrementada, siendo un planteamiento razonable, que sigue estándares internacionales, sin constituir un escudo tributario, y que permite mantener el modelo de negocio de Brikapital S.A. de una manera clara, transparente y sencilla.

No existiendo más opiniones, el Sr. Presidente llama a votación a los señores Accionistas.

Los Accionistas presentes, por unanimidad resuelven aprobar un ajuste a la política de depreciación para los activos inmuebles de la Compañía que refleje lo siguiente: a 60 años con 95% de valor residual, lo que resulta en una depreciación anual de 0,083%.

Por Secretaría se comprueba que el quorum de votación es el necesario y suficiente, por lo que la resolución ha sido válidamente tomada por esta Junta.

Una vez concluido el temario propuesto, a las 18h45 el Sr. Presidente dispone un receso mientras Secretaría elabora el proyecto de Acta de la presente Junta General Ordinaria de Accionistas, al tiempo que agradece a los señores Accionistas por su concurrencia e invita a los asistentes a un cóctel.

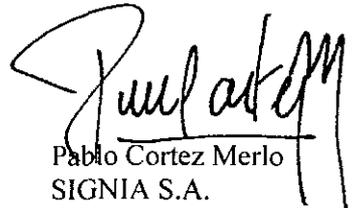
Reinstalada la sesión a las 19h15, se procede a la lectura del proyecto de Acta.

El proyecto de Acta es aprobado unánimemente por los señores Accionistas presentes.

El Sr. Presidente declara concluida la sesión a las diecinueve horas treinta minutos (19h30).



Joseph Schwarzkopf Tello  
PRESIDENTE AD-HOC DE LA JUNTA



Pablo Cortez Merlo  
SIGNIA S.A.  
SECRETARIO DE LA JUNTA