

Ciudad de México a 27 de marzo de 2024

Informe anual 2023 del director general

Índice

Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y situación financiera.....	2
Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	2
Fuentes internas y externas de liquidez y recursos.....	3
Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades.....	3
Políticas que rigen la tesorería.....	3
Créditos o adeudos fiscales.....	3
Inversiones relevantes en capital y sus fuentes de financiamiento.....	3
Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden.....	4
Descripción del sistema de control interno.....	4
Crecimiento o decremento de cifras en estados financieros básicos consolidados y sus motivos.....	4
Eventos relevantes a considerar.....	4
Consejo de administración.....	5
Integración del consejo de administración.....	5
Alberto Padilla Luengas.....	5
Juan Carlos Castro Aerenlund.....	5
Julio Fracnsico Castro Sordo.....	6
Compensación y prestaciones del consejo de administración.....	6

Comentarios y análisis sobre los resultados de operación y situación financiera

A pesar de que a nivel macroeconómico y de competencia el año 2023 fue difícil, para nosotros representó un año de crecimiento y ajuste en la operación y nivel de gastos.

Las altas tasas de referencia generaron presión a la naturaleza de nuestro negocio por dos lados:

1. Inversionistas

Los instrumentos financieros de bajo riesgo como CETES, pagarés bancarios y cuentas en SOFIPOs ofrecieron tasas de rendimiento muy atractivas, que desincentivaban la inversión por parte del público en general en otro tipo de instrumentos, incluido el financiamiento colectivo que ofrecemos.

2. Solicitantes

Siendo nuestro principal producto el crédito a la construcción, las altas tasas de interés, encarecieron el financiamiento para desarrolladores inmobiliarios y generaron una disminución natural en la demanda de este producto.

A pesar de estos factores, logramos crecer considerablemente el monto fondeado a través de la plataforma, logrando más de un 16% de crecimiento. Este aumento implica haber recaudado \$410,339,331 en el año 2023, lo que nos convierte en la Institución de Financiamiento Colectivo de bienes raíces con mayor recaudación en nuestro país.

El 2023 también representó un año de ajustes en la administración, terminando de contratar a la gente clave necesaria, acelerando el desarrollo tecnológico de nuestra plataforma y estableciendo las bases de operación como empresa regulada.

Cerramos el año con una estructura suficiente para afrontar la siguiente etapa de la empresa; y con la base de productos, clientes y reputación adecuada.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La situación financiera de la empresa es estable; aunque todavía no se alcanza la rentabilidad, es parte de la estrategia por construir una base estructural de tecnología y operación. Estimamos que el 2024 y 2025 sean los años de consolidación financiera para alcanzar la rentabilidad.

Al día de hoy contamos con la liquidez suficiente para afrontar estos dos años de consolidación, y tenemos las reservas necesarias en instrumentos liquidables para hacer frente a cualquier contingencia importante.

Fuentes internas y externas de liquidez y recursos

La liquidez y recursos con los que se operaron durante 2023 fueron parte todavía de la última inyección de capital realizada por un socios en el año 2021. Durante 2024 seguiremos utilizando esos recursos, y además maduran un par de préstamos en lo que hemos invertido recursos, por lo que se generará más liquidez, que se sumará a la venta de algunas posiciones que tenemos en proyectos de copropiedad dentro de nuestra misma plataforma (siendo usuarios de nuestra plataforma).

También el 2024, como fuentes externas, se cuenta con una proyección de ingresos bastante considerable, resultado de el lanzamiento de un proyecto con uno de los desarrolladores más grandes e importantes de vivienda residencial en el país: adicional a que estimamos seguir colocando más financiamiento en el año 2024, lo que significa mayores ingresos. A la par, presupuestamos disminuir el gasto, lo que nos permitiría alcanzar nuestros objetivos financieros durante el presente año.

Política de pago de dividendos o reinversión de utilidades

briq.mx no hace distribuciones de pago de dividendos y el plan es reinvertir las utilidades cuándo éstas se empiecen a generar. El plan de ruta de la empresa pasa por ser rentables y autofinanciar el crecimiento con los beneficios hasta que el negocio se encuentre estabilizado. Posterior a eso se definirá una nueva política de pago de dividendos.

Políticas que rigen la tesorería

La tesorería de la empresa tiene una política restrictiva respecto al presupuesto del año. Se crea un presupuesto general a principios de año y a partir de ahí se rige y monitorea el gasto de la operación. Trimestre con trimestre se toman decisiones al respecto para asegurar el uso adecuado del presupuesto.

Créditos o adeudos fiscales

La empresa cuenta con un crédito fiscal considerable, como se puede observar en el estado de situación financiera, que corresponde a el ISR a favor derivado de la operación en pérdidas durante las primeras etapas de la empresa, etapas de construcción de base e infraestructura.

Inversiones relevantes en capital y sus fuentes de financiamiento

Hasta la fecha, las inversiones que ha realizado la empresa provienen del financiamiento obtenido por aportaciones de los propios socios. Toda la inversión ha sido principalmente en la elaboración de la estructura legal para poder realizar una operación de financiamiento colectivo, para el cumplimiento de la regulación (desde la solicitud hasta la preparación para el cumplimiento, en estructura tecnológica (herramientas y servidores) y principalmente en el desarrollo de la tecnología.

Al cierre del año 2023 no existen inversiones específicas comprometidas más allá de las ya realizadas y reflejadas en los estados financieros.

Comportamiento reciente de los conceptos relativos a cuentas de orden

Respecto a las cuentas de orden, referentes al dinero de inversionistas y solicitantes, no ha habido cambios relevantes ya que apenas se empieza a reflejar dicha operación en nuestra contabilidad. Anterior a ser publicados en el DOF como Institución de Financiamiento Colectivo, la operación de inversionistas y solicitantes se hacía a través de cuentas de GBM, que es nuestro socio de estructura financiera; todo esto dado a que la captación de recursos del público era algo que no estaba permitido para una sociedad anónima tradicional.

Este año 2024 es donde se esperamos crezcan considerablemente los montos en las cuentas de orden, ya que se va migrando toda la operación a la cuenta concentradora nueva, que ahora sí aparece en nuestra contabilidad.

Descripción del sistema de control interno

La empresa se rige con un principio de transparencia interna, en donde cada trimestre todo el equipo conoce la situación financiera de la empresa y se ajustan objetivos alrededor.

Trabajamos con base a objetivos definidos, los cuales derivan en proyectos específicos para cada área. Estos objetivos son visibles para toda la empresa y cada trimestre se evalúa si se consiguió, si el plan de trabajo o el mismo objetivo sigue vigente.

En temas contables se trabaja con un despacho externo que ayuda con asesoría y clasificación de movimientos, acompañando al equipo interno de administración, y con auditores externos que hacen una revisión anual de los estados financieros.

Crecimiento o decremento de cifras en estados financieros básicos consolidados y sus motivos

Respecto a los estados financieros, el cambio más importante fue el incremento en los gastos de administración, el cual se debe a la contratación de personal que se realizó a finales de 2022 y durante el 2023.

Eventos relevantes a considerar

Respecto a temas financieros, no hubo eventos relevantes a considerar, más allá de las inversiones de la tesorería en proyectos dentro de la misma plataforma. Respecto al negocio hubo 3 eventos importantes a destacar:

Elaboración de matriz de cumplimiento

Para poder cumplir a cabalidad con las obligaciones derivadas de la regulación que nos aplica, contratamos un despacho de consultores y abogados expertos para desarrollar una matriz muy detallada de cumplimiento. El equipo entero recibió capacitación al respecto y está utilizando la matriz para mapear y entender cada una de las obligaciones.

Conexión tecnológica para automatización de cuenta concentradora

También derivado de las obligaciones por la regulación, para migrar a una cuenta concentradora interna y ya no dependiente de GBM, se realizó la contratación de una cuenta con una IFPE (Nvio Pagos) y se realizó el desarrollo tecnológico para conectar nuestra plataforma directamente a la cuenta.

Publicación de nuestra autorización en el DOF

Finalmente, el 26 de diciembre, recibimos la autorización definitiva para organizarnos como Institución de Financiamiento Colectivo:

<https://www.briq.mx/articulo/estamos-publicados-en-el-dof-nuestra-autorizacion-ya-es-publica>

Consejo de administración

Integración del consejo de administración

El consejo de administración, a la fecha del presente informe está integrado por 2 personas, siendo una de ellas un consejero independiente y dos socios accionistas.

Alberto Padilla Luengas

Titular no independiente

Además de fundar y dirigir briq.mx, plataforma de fondeo colectivo inmobiliaria, fundó INNKU, una compañía que desarrolla proyectos de software. También ha desarrollado empresas basadas en tecnología como: AVENTONES y RIDES, plataforma para organizar viajes en autos compartidos entre ciudades, que fue adquirida posteriormente por BlaBlaCar (a la que Alberto dirigió durante su lanzamiento y adaptación en México). Asimismo, ha sido consejero de empresas como RUTANET, RESERVAMOS.MX, AMEXCAP y PROEZA. Es un apasionado del emprendimiento y temas de capital de riesgo, y ha dedicado su carrera a la innovación y desarrollo de negocios. Ha sido reconocido con varios premios, entre ellos el de Forbes 2015, como una de las 30 promesas de negocios.

Juan Carlos Castro Aerenlund

Titular no independiente

Además de fundar y dirigir briq.mx, formó parte del equipo Líder de Evercore, que ideó y promovió el modelo de Fibras; colocó en bolsa la primera FIBRA (Fibra Uno), Fibra Hotel, Fibra Danhos y logró seguimientos de capital en cada una con inversionistas institucionales de México, Estados Unidos y otros países. Es experto en análisis de mercados y evaluación de proyectos de bienes raíces. Fue presidente de la Asociación de Plataformas de Fondeo Colectivo (AFICO) y se desempeña como ponente en distintos foros de bienes raíces y tecnología.

Julio Francisco Castro Sordo

Titular independiente

Fundador de Kahuna Balance Boards, Grada Central y Deli-Bery. Amplia experiencia como Director de Recursos Humanos, Director Financiero y Director Comercial en industrias como Petróleo & Gas, Reciclaje, Retail y Entretenimiento. Se especializa hoy en consultoría para Gestión de Talento y forma parte del Consejo de Administración para briqmx y Cucine e Piu.

Compensación y prestaciones del consejo de administración

Los miembros del consejo de administración no reciben compensación alguna por su actividad como consejeros; así como tampoco reciben algún tipo de prestación, bonos, acciones, planes de pensiones, ahorro o retiro.

Atentamente



Alberto Padilla Luengas
Director General

BRIQ FUND, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo

El que suscribe manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de mis funciones, preparé la información relativa a BRIQ FUND, S.A.P.I. de C.V., Institución de Financiamiento Colectivo, contenida en el presente informe anual la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación financiera, sus resultados de operación, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo.