

Informe de Administración a la Junta General de Accionistas de SIGNIA S.A.

Quito, marzo 20 2017

SEÑORES ACCIONISTAS:

Sometemos a su consideración el informe de la operación de SIGNIA S.A., correspondiente al ejercicio económico 2016:

I. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO

Durante el año 2016 el Ecuador ha experimentado una desaceleración en su economía debido a varios factores tanto internos como externos, los cuales han ocasionado que exista una disminución de los principales indicadores macroeconómicos. El año 2016 fue un periodo de bajo crecimiento y muchos desafíos. Los acontecimientos político - económicos: bajos precios del petróleo, apreciación del dólar y la desaceleración económica de los principales socios comerciales del Ecuador, tuvieron como consecuencia la disminución de la liquidez en todos los sectores de la economía. Adicionalmente, fuimos impactados por un terremoto de 7.8 en la escala de Richter el 16 de abril, lo que agregó muchas complicaciones económicas para el país.

La economía cierra el año con una contracción. En el tercer trimestre de 2016, el PIB de Ecuador, mostró una variación trimestral (t/t- 1, respecto al segundo trimestre de 2016) de 0.5% y un decrecimiento inter-anual de - 1.6% (t/t-4, respecto al tercer trimestre de 2015).

Este resultado se debe principalmente a una débil demanda interna y a la caída de la inversión y del consumo. Asimismo, tanto la balanza comercial no petrolífera como la producción petrolífera han disminuido. A esta situación han contribuido el reducido precio del petróleo y el coste de la recuperación del reciente terremoto. Por su parte, se observa una disminución de la inflación. Adicionalmente, se está produciendo un deterioro de la calidad y cantidad del empleo, que está afectando al nivel de consumo.

El déficit fiscal ha crecido por encima de lo previsto, debido a una recaudación fiscal insuficiente como consecuencia de la situación económica. El déficit fiscal cerró al 31 de diciembre del 2016 en USD 6 082 millones, según estadísticas del Ministerio de Finanzas. La cifra creció más del doble respecto del hueco fiscal calculado a inicios de año, USD 2 467 millones. Además, el monto sobrepasa en casi USD 2 000 millones el déficit fiscal del 2015.

Asimismo, el bajo precio del petróleo dificulta la obtención de los ingresos petrolíferos necesarios para cubrir dicho déficit. El precio del barril del petróleo tuvo una caída histórica en el 2015 al cotizarse cada barril de petróleo a US\$ 34.42 recuperándose en el 2016 al alcanzar un promedio máximo de US\$ 50.

A diciembre de 2016, el saldo de la deuda externa pública ascendió a USD 25,680 millones y el de la deuda externa privada a USD 8,250 millones. Entre 2008-2016 la

deuda externa total se incrementó en USD 16,957 millones y el saldo de la misma al 2016 fue de USD 33,930.3 millones, que representa el 35 % del PIB.

En cuanto a los depósitos de empresas y hogares en el Sistema Financiero, se observó que los depósitos de las empresas aumentaron en USD 379.6 millones y registraron una tasa de variación anual de -7.0%; igual que, los depósitos de los hogares que se incrementaron en USD 15.4 millones y presentaron una tasa de variación anual de -2.9%.

Luego de una fuerte contracción en el 1er semestre, durante el cuarto trimestre de 2016, los bancos, mutualistas y sociedades financieras fueron menos restrictivos en el otorgamiento de créditos.

Sin embargo de lo cual se ha venido experimentando un debilitamiento de la demanda en todos los segmentos: Microcrédito, Consumo, Productivo y Vivienda, es decir, disminuyeron las solicitudes realizadas a las EFI para la concesión de estos tipos de crédito, en especial, del de Vivienda que registró -38%.

Estamos anticipando que el año 2017 será un año difícil, pues nos encontramos en un periodo político con campaña electoral de por medio y se avecina un cambio de Presidente que involucra un proceso de transición de mucha incertidumbre. Por lo que será necesario recurrir a toda la inventiva, esfuerzo y creatividad de nuestra administración, directorio y colaboradores con el fin de cumplir los objetivos propuestos para BRIKAPITAL para el año económico 2017.

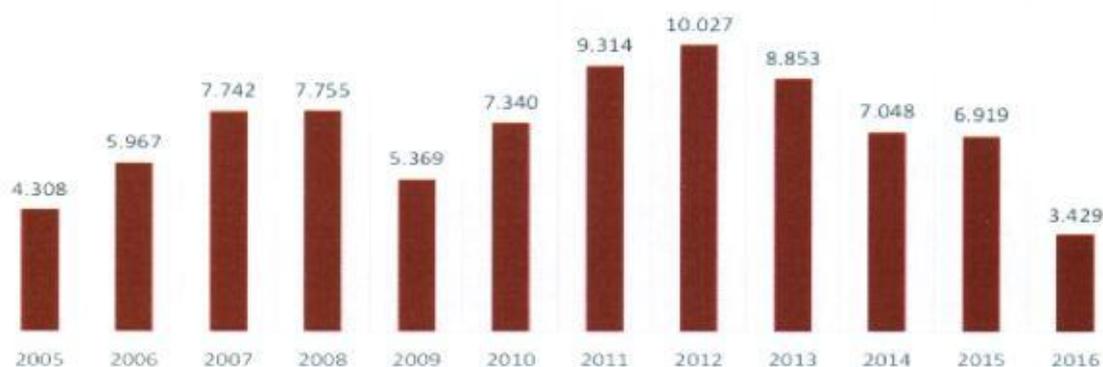
II. SECTOR INMOBILIARIO

La desmejora en el sector en el 2016 es el resultado de la desaceleración económica que vive el país y el anuncio e implementación de políticas que han aumentado la incertidumbre de los compradores en el sector y por ende limitado el acceso a vivienda. Lo anterior, hace del 2016 el año con menor número de reservas netas de los últimos once años.

Si se analiza la tendencia de las unidades reservadas en los últimos años se observa que los resultados obtenidos en el 2016 están por debajo de la tendencia de los años anteriores, inclusive 2005.

Tendencia del total de Unidades Reservadas Netas

Encuesta APIVE - Noviembre - Diciembre 2016



El volumen de crédito de vivienda – incluyendo Inmobiliario y Vivienda de Interés Social- otorgado por el Sistema Financiero Privado en los meses de enero a diciembre 2016 – sin considerar el mes de Agosto- se disminuyó en un 4% con respecto al mismo periodo del año anterior – paso de US\$ 585.5MM a US\$ 562.8MM. Así mismo si se comprara el volumen de crédito de vivienda otorgado por el BIESS en el 2016 con respecto al año anterior, el monto se ha disminuido en -5% - paso de US\$ 1,149MM a US\$1,090MM. En conjunto el sector público y privado han otorgado en el 2016 US\$ 1,709MM.

Al comparar el resultado del 2016 con el total de crédito para vivienda colocado por el sistema financiero nacional en el 2015 – sin considerar el mes de agosto – se evidencia una variación anual del -6%.

Los precios de los alquileres en inmuebles de alta plusvalía cayeron en Quito. En la capital se registró una disminución de entre el 30% y 50% en los valores de renta de estos inmuebles durante los primeros cinco meses del año frente al mismo período del 2015, según datos de MarketWatch. En Quito, en sectores ubicados en el centro norte, que son los de más alta plusvalía, el costo del metro cuadrado de alquiler se ubicó hasta mayo 2016 entre USD 5 y 7, en promedio, cuando el año pasado promediaba los USD 10. Es decir, una baja que oscila entre 30 y 50%.

El problema radica ya que si caen los precios de las rentas de los inmuebles aumenta la morosidad. Según datos de la Superintendencia de Bancos, el índice de morosidad de la banca privada en la cartera inmobiliaria cerró en mayo del 2016 en 3,5% versus mayo del 2015 con 2,12% (incluido vivienda de interés social).

III. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe:

En base a la constitución y estatutos de la empresa Signia S.A. la compañía tendrá por objeto dedicarse a cualquiera de las operaciones comprendidas dentro del Nivel 2 del CIU: actividades inmobiliarias; así como también podrá comprender las etapas o fases de producción de bienes / servicios, comercialización, explotación, promoción, inversión de la actividad antes mencionada. Para cumplir con el objeto social descrito en el presente Estatuto Social, la compañía podrá ejecutar actos y contratos conforme a las Leyes Ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

SIGNIA es una empresa cuyos accionistas y directivos cuentan con experiencia en la promoción, aprovechamiento y maximización de negocios inmobiliarios, mediante el diseño e implementación de estrategias y estructuras corporativas, administrativas, financieras y legales que en definitiva se cristalizan en un modelo de negocio. BRIKAPITAL contrató los servicios profesionales de Signia S.A. a efectos de que esta última brinde a favor de BRIKAPITAL, el diseño e implementación de una estrategia de desarrollo inmobiliario basado en los activos inmobiliarios de la propiedad de BRIKAPITAL, mediante la generación de una estructura corporativa, administrativa, financiera y legal.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes y proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2016:

Cientes: Al 31 de diciembre de 2016 se han firmado un Contrato de Administración y Contrato de Desarrollo Estratégico con la compañía Bienes Raíces e Inversiones de Capital BRIKAPITAL S.A., un Mandato de Administración y un Acuerdo de Desarrollo y Comercialización con el Fideicomiso Mercantil Metropolitan.

Proveedores: Contratos firmados con Accival como Casa de Valores, con Russell Bedford Ecuador por servicios de contabilidad, con BDO Ecuador Cia. Ltda. como Auditor Independiente, con Profilegal S.A. por servicios legales.

SIGNIA ha registrado ingresos por concepto de un honorario de administración pagadero por BRIKAPITAL y por concepto de comisiones por comercialización de las acciones o BRIKs en el 2016 por US\$ 259,515.

Los gastos incurridos para la operación de la Compañía fueron los que habían sido identificados desde un principio:

Gastos de Venta	US\$ 39,987
Gastos de Funcionamiento:	US\$ 230,356
Gastos No Operacionales:	US\$ 3,601
Provisiones:	US\$ 2,256

Los gastos incurridos durante este periodo son mayores a los ingresos que se registraron por lo que la compañía cierra con una pérdida en el periodo de US\$ 15,686.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

Signia de acuerdo al Mandato y Acuerdo de Desarrollo Estratégico firmado con el Fideicomiso Mercantil Metropolitan fue contratada el 31 de Marzo del 2016 para ofrecer servicios profesionales relacionados con el diseño e implementación de una estrategia para el aprovechamiento de activos inmobiliarios del Fideicomiso a través de esquemas del Mercado de Capitales, incluyendo la promoción y comercialización de títulos valores.

Como consecuencia, se ha logrado un posicionamiento importante dentro del mercado de valores local y se ha tenido el acercamiento a los dos segmentos importantes de clientes: retail y corporativo. Dentro de los logros obtenidos en términos de colocación a Diciembre 2016 son los siguientes:

Emitido	9070
Colocado	614
Pendiente de Colocar	8456



Del monto colocado hasta la fecha un 83% se concentra en personas naturales y solamente un 17% en personas jurídicas (Corporativo y Asegurador), por lo que el potencial de penetración que BRIK puede tener en el mercado es aun muy alto.

La Gerencia General ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir los objetivos previstos para el ejercicio 2016; mismos que han sido desempeñados a cabalidad, llenando las expectativas generadas en el ejercicio anterior.

IV. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio:

La Gerencia General ha cumplido con todas las disposiciones encargadas para el ejercicio 2016.

De acuerdo a las disposiciones de la Junta General se ha cumplido con lo siguiente:

- Elección de Presidente, Vicepresidente y Gerente General de la Compañía, quienes ejercerán todas las atribuciones previstas para los administradores en la Ley de Compañías.
- Designación de Comisario Principal
- Resolución sobre la distribución de los beneficios sociales , de conformidad con la Ley
- Asesoramiento al Gerente General en la administración de los negocios sociales

V. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal:

La Gerencia General cumple con informar a la Junta General de socios de la compañía Signia S.A., que durante el ejercicio 2016, no han ocurrido hechos extraordinarios, en los ámbitos; administrativos, laboral y legal. Sino que, por el contrario, las operaciones desarrolladas en los campos anteriormente mencionados, se han desarrollado con total normalidad.

VI. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente:

La Gerencia General cumple con informar a la Junta General de socios de la compañía Signia S.A., que la actividad económica del presente ejercicio se encuentra reflejada en el Balance General que se adjuntan al presente informe.

VII. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico:

La Gerencia General ha dispuesto que durante este primer año de operación de la compañía no se distribuyan utilidades debido a que la empresa cerró el ejercicio económico con un patrimonio negativo.

VIII. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico:

La Gerencia General recomienda que para el ejercicio 2017, a la Junta General de socios de la compañía, que se trabajen en estrategias que mejoren los ingresos de la Compañía para tener mayor poder de acción ante escenarios económicos volátiles.

IX. El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía:

La Gerencia General se ha preocupado por cumplir con todas las obligaciones referentes a propiedad intelectual, derechos de autor, así como ante los Órganos de Control pertinentes.



Signia S.A.
Gerente General
Ing. Pablo Cortez
Gerente General Signia S.A.

