

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

Quito, marzo 8 2018

SEÑORES ACCIONISTAS:

Sometemos a su consideración el informe de la operación de SIGNIA S.A., correspondiente al ejercicio económico 2017:

I. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO

Durante el año 2017 Ecuador ha experimentado cambios en su economía derivado de la inestabilidad del precio del barril de petróleo, la reducción de los ingresos tributarios, una mayor emisión de deudas con altas tasas de interés y a plazos cortos, preventas de petróleo, uso de reserva monetaria internacional, uso de facilidades de liquidez otorgadas por el Banco Central del Ecuador (BCE), aumento del desempleo, destape de casos de corrupción, la conflictividad política, entre otros factores que han hecho difícil que se consigan los objetivos macroeconómicos planificados por el Gobierno. Durante este primer periodo del nuevo gobierno se ha impuesto el dialogo en lugar de la confrontación. Esto ha conllevado que se de un giro en la política comercial (externa) del país, retomando la negociación de procesos comerciales con Estados Unidos y la Unión Europea.

La balanza comercial total, durante los tres trimestres de 2017, registró un superávit de USD 258 millones, resultado que responde a una recuperación en valor FOB de las exportaciones petroleras y a un crecimiento de las exportaciones no petroleras (BCE, Noviembre 2017), ubicándose las exportaciones a septiembre de 2017 en 14,045 millones de dólares (reportando un crecimiento del 15.5% respecto a similar periodo del 2016, enero – septiembre); mientras que las importaciones se ubicaron en 13,800 millones de dólares (que conlleva un crecimiento del 23% aproximadamente con el período enero – septiembre 2016). De igual manera acorde a los reportes del Banco Central del Ecuador (a noviembre del 2017) la Balanza Comercial Petrolera, para el período enero – septiembre de 2017, mostró un saldo favorable de USD 2,661.9 millones; superávit mayor en USD 573.6 millones si se compara con el obtenido en igual período de 2016 (USD 2,088.3 millones), como consecuencia del aumento en el valor unitario promedio del barril exportado de crudo, registrado en los últimos meses, incluso en la última semana de noviembre ya bordeaba los 60 dólares el precio del barril de petróleo WTI (el pico más alto en casi 30 meses); por su parte, la Balanza Comercial no Petrolera, aumentó su déficit (116.2%) frente al resultado contabilizado en el mismo período de 2016, al pasar de USD – 1,111.9 millones a USD – 2,403.9 millones.¹

Los beneficios del acuerdo con la Unión Europea se reflejaron en el 2017 con un crecimiento de las exportaciones ecuatorianas a ese bloque de un 22% aproximadamente versus un 18% de las importaciones realizadas aproximadamente. Por el lado de las exportaciones, el incremento se evidenció en productos como banano, atún, y camarón; mientras que por el lado de las importaciones, mayoritariamente las compras

¹ Banco Central del Ecuador – Informe Macroeconómico

ecuatorianas se enfocaron en: equipos médicos, productos mecánicos y eléctricos, así como farmacéuticos, fertilizantes e insumos.²

Según datos el Banco Central del Ecuador, la inversión extranjera no superaba los \$ 800 millones hasta octubre del 2017, concentrándose el 90% en el sector de hidrocarburos, y demás sectores estratégicos donde justamente se ha destapado los casos de corrupción. El 2017 develó acciones como el inicio de las obras en el puerto de Aguas Profundas de Posorja y los movimientos del ministro Pablo Campana para atraer inversiones en país.³

La llegada de capitales es una prioridad para la economía del país ya que Ecuador se ubica entre los cinco países de América Latina con menor recepción de inversión extranjera directa. Es relevante saber que un país no solo depende de contar con leyes que promuevan la inversión, como la Ley de Alianza Público-Privada, el Código Orgánico de la Producción, entre otras; pero sin confianza no hay inversión.

En el caso del riesgo país si bien se ha reducido en los últimos meses, después de la segunda vuelta electoral y debido a las señales de confianza que desea transmitir el nuevo gobierno, a pesar de ello sigue siendo alto con respecto a los países vecinos. Ecuador se posiciona con 459 puntos (al 30 de Diciembre 2017), mientras que los demás países (exceptuando Venezuela) está por debajo de los 400 puntos (algunos bordean los 100 puntos) lo que hace que su endeudamiento en mercados internacionales sea más barato versus el de nuestro país. ⁴

Tres factores inciden fuertemente en la medición del riesgo país del Ecuador: conflictividad política, el peso de la deuda y las fuentes de financiamiento del Estado, que descansan en buena medida en los ingresos petroleros.

La deuda contraída desde el 2015 se ha caracterizado por la alta tasa de interés y por los plazos cortos de la misma, dicha estructura de deuda, resta capacidad de maniobra a este gobierno y al siguiente, a esto debe agregarse las preventas, atrasos con gobiernos seccionales, deuda interna; y como ya reconoció el gobierno, los compromisos de deuda bordean los 60 mil millones de dólares.

Además, en la actualidad Ecuador está cancelando -con petróleo- cinco préstamos con China. Los contratos petroleros hipotecan la producción petrolera ecuatoriana hasta el año 2024, aproximadamente, comprometiendo los ingresos del actual gobierno de Lenín Moreno (2017-2021) y del siguiente, a tasas por encima del 9%. ⁵

Con el comienzo del año 2018 se viene un nuevo año y con ello renace la esperanza de que se generen cambios positivos y estructurales en Ecuador, que pueden incluir la apertura

² CELAC (Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños) – Estadísticas 2017

³ Banco Central del Ecuador – Boletín Diciembre 2017

⁴ ASOBANCA – Boletín Macroeconómico Diciembre 2017

⁵ Revista Gestión – Septiembre 2017

comercial, un nivel de impuestos razonables, la libertad económica, la facilidad para hacer negocios, la inversión extranjera, entre otras iniciativas políticas / económicas para mejorar la calidad de vida de la población y la competitividad del país.

II. SECTOR INMOBILIARIO

Pese a que el año 2017 inicio con cifras por encima de las registradas en el 2016 – año que registró el número más bajo de reservas desde el 2005- el 2017 cerró con desaceleraciones en sus dos últimos meses: en noviembre se registró una variación mensual de -11,5% (45 unidades) y en diciembre de -22,6% (78 unidades). La tendencia anual de reservas aún se mantiene por debajo de los resultados obtenidos en años anteriores. Por ejemplo, al analizar las reservas del 2017 se observa que se encuentran un -25,8% (1,553 unidades) por debajo del 2015, un -27,9% (1,733 unidades) por debajo del 2014.⁶

La variación de las reservas netas en el 2017 fue de 30,3% (1,040 unidades) con respecto al 2016. En base a las estadísticas, se evidencia que en el 2017 las reservas en los rangos “US\$ 40,001-US\$70,000” y “US\$ 100,000 - en adelante” muestran una leve mejoría versus al año 2016. Así mismo, se muestra que los segmentos mas bajos de vivienda “US\$ 0 – US\$ 40,000” y “US\$ 70,001-US\$100,000” han sido los segmentos más afectados por la crisis que se han mantenido en niveles bajos al igual que los mostrados en el año 2016.



En Octubre de 2017, el anuncio de la Consulta Popular sobre derogatoria de la Ley de Plusvalía y las varias ferias de vivienda que tuvieron lugar en ese mes, motivaron al

⁶ APIVE: Encuesta Noviembre-Diciembre 2017

incremento de las reservas netas en la ciudad de Guayaquil en un 20% y en Quito en un 7%.⁷

El 2017 cerró con US\$ 1,630 M entregados en créditos de vivienda en el país de los cuales el 47% fue entregado por el BIESS y el 53% por el Sistema Financiero Privado (SFPs). En el 2017 el BIESS disminuyó su participación en la entrega de créditos de vivienda en 15 puntos porcentuales, pues en el 2016 entregó el 62% de los créditos de vivienda de dicho año.

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.

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 2017:

Clientes: Al 31 de diciembre de 2017 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 Metropolitano.

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., con Rafael Villavicencio como Comisario. y con BMI Compañía de Seguros por servicios de seguros para los empleados.

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 2017 por US\$ 257,616 y como Otros Ingresos por US\$ 14,644.71.

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

Gastos de Venta	US\$ 136,085
Gastos de Funcionamiento:	US\$ 82,069

⁷ APIVE: Encuesta Noviembre-Diciembre 2017

Gastos No Operacionales:	US\$ 1,355
Provisiones:	US\$ 14,903

Los gastos incurridos durante este periodo son menores a los ingresos que se registraron por lo que la compañía cierra con una utilidad en el periodo de US\$ 27,653.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

La Gerencia General ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir los objetivos previstos para el ejercicio 2017; 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 2017.

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 2017, 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:

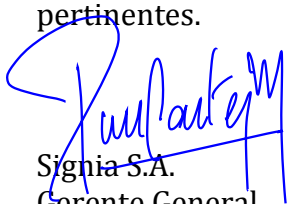
Como resultado de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Signia S.A. celebrada el 31 de Enero de 2018, se resolvió que parte de las utilidades derivadas del ejercicio económico del año 2017, hasta el monto que sea necesario, se destinen para cubrir las pérdidas que generó la compañía respecto al año 2016.

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

La Gerencia General recomienda que para el ejercicio 2018, 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pablo Cortez', is written over the printed name and title.

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