



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

Quito, abril 19 2017

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 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 respecto al segundo trimestre de 2016 de 0.5% y un decrecimiento inter-anual de - 1.6% 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 petrolera 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 y 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 petroleros necesarios para cubrir dicho déficit. El precio del barril del petróleo tuvo una caída histórica en el 2015 al cotizar cada barril de petróleo a US\$ 34.42 recuperándose en el





2016 al alcanzar un promedio máximo de US\$ 50, muy por debajo aún de los promedios de años previos.

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%.

Se anticipa que el año 2017 será un año difícil desde lo político y lo económico, pues se avecina un cambio de Presidente que involucra un proceso de transición de mucha incertidumbre y al mismo tiempo ante la necesidad de claridad sobre como se va a retomar la senda de la recuperación económica.

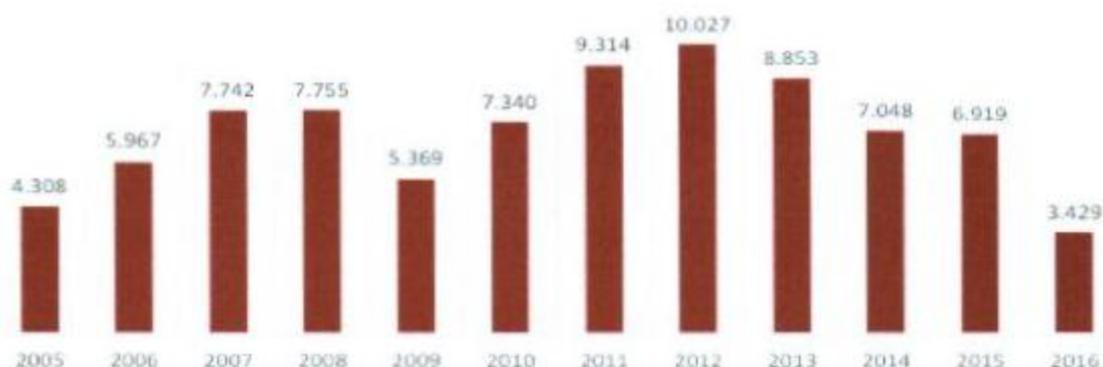
II. SECTOR INMOBILIARIO

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 desincentivado la inversión inmobiliaria tradicional. 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%.

Se aprecia una tendencia a que los precios de los alquileres en inmuebles caigan a nivel país. Se estima que en Quito se registró una disminución de entre el 30% y 50% en los valores de renta de inmuebles durante los primeros cinco meses del año frente al mismo período del 2015, según datos de MarketWatch. Sin perjuicio de lo anterior, nuestra experiencia es que en situaciones de mercado como las descritas, los bienes inmuebles de altas prestaciones y ubicaciones estratégicas son los que mejor mantienen precios –de venta y arriendo- y los que mejor posicionados quedan para liderar el repunte cuando la economía y el mercado entren nuevamente en un ciclo de crecimiento.

III. 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.

La calidad y ubicación de los inmuebles que componen el portafolio de Brikapital, ha permitido una exitosa gestión de los mismos, cumpliendo los objetivos y cifras presentadas en el prospecto de emisión.

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 contratos de arrendamientos con Duragas, Cleaning Corp., La Patisserie, Signia S.A., IFCE Cimentaciones, Dustland, Multrabajo, Brolog S.A., Consorcio Línea 1 Metro de Quito. Los contratos tienen una duración promedio de 4 años.





Proveedores: Contratos firmados con Signia S.A. para el desarrollo estratégico de la Compañía y la prestación de servicios administrativos. Al 31 de diciembre de 2016 se registraron gastos por US\$ 22,675 relacionados con estos contratos.

BRIKAPITAL ha registrado ingresos por concepto de los cánones de arrendamiento durante el año del 2016 por US\$ 443,604 alineadas con la proyección de ingresos presentada en el Prospecto de Oferta Pública. Al contar con el 100% de ocupación de los inmuebles que conforman el portafolio de BRIKAPITAL S.A., las proyecciones de los ingresos de la compañía se han cumplido en su 100%.

Adicionalmente, los arrendatarios de los bienes inmuebles han cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento de manera puntual y dentro del mes de vigencia, por lo que no se registra mora alguna por parte de ninguno de los arrendatarios de los bienes inmuebles.

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

Servicios de Administración:	US\$ 22,675
Depreciación:	US\$ 26,424
Otros Gastos:	US\$ 7,083

Los gastos incurridos durante este periodo corresponden a los mismos que fueron proyectados en el Estado de Resultados Proyectado en el Prospecto de Oferta Pública.

Por consiguiente la compañía tuvo una utilidad antes de impuestos a las ganancias de US\$ 387,422, se pagaron los impuestos correspondientes por un valor de US\$ 85,234; resultando con una utilidad neta de US\$ 302,188. De acuerdo a la política de distribución de beneficios sociales, la compañía repartió el 90% de la utilidad neta como anticipo de dividendos a sus accionistas resultando en un total de US\$ 272,100, equivalente a un rendimiento histórico del 6% neto anualizado a lo largo del 2016. A Diciembre 2016 se han realizado seis (6) anticipos de dividendos, mismos que han sido acreditados en la cuenta de los accionistas de BRIKAPITAL S.A. los primeros días de cada mes.

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

Los contratos de arrendamiento se reajustarán con la inflación durante este año 2017, reflejando un incremento en los ingresos de la compañía, mismos que habían sido proyectados dentro de las proyecciones financieras, con la salvedad que dadas las condiciones económicas, actualmente la tasa de inflación promedio durante el último año ha sido de 1.62% -inferior a la estimada originalmente en nuestras proyecciones





por lo que los contratos de arriendo se ajustarán a esta tasa oficial publicada en el Banco Central del Ecuador a marzo 2017.

VIGENCIA DE CONTRATOS Y AJUSTE CON INFLACIÓN

Arrendatario	Inmueble	Vigencia	Canon Arrendamiento	Inflación	Nuevo Canon Arrendamiento
SuperSec	Local 1A	01 Julio 2021	\$825,00	1,62%	\$838,37
Duragas	Local 1B	01 Agosto 2021	\$2.871,70	1,62%	\$2.918,22
BRIK	Local 4	01 Julio 2021	\$2.411,40	1,62%	\$2.450,46
Dustland Cia. Ltda.	Of. 1707-1017	01 Enero 2021	\$12.554,80	1,62%	\$12.758,19
Brolog/Multitrabajos	Of. 1708-1712	01 Abril 2021	\$8.540,50	1,62%	\$8.678,86
IFCE Cimentaciones	Of. 1713-1715	01 Abril 2018	\$4.086,84	1,62%	\$4.162,77
Consorcio Línea 1 Metro Quito	Of. 1801-1802	15 Julio 2018	\$27.859,14	1,62%	\$28.310,46

Las expectativas de resultados para nuestros accionistas durante el 2017 se mantienen conforme a nuestras proyecciones iniciales, a pesar del retador escenario económico descrito con anterioridad en este informe. Esto es posible porque, conforme a nuestra promesa de valor, inmuebles Premium representa la posibilidad de contar con inquilinos Premium que facilitan la estabilidad de los flujos de sus arriendos.

IV. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO

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

- Elección de Cinco Directores Principales y Cinco Directores Suplentes, con un periodo de gestión de 10 años
- Nombramiento del Comisario
- Nombramiento del Auditor Externo
- Anticipo de dividendos mensuales en base a las proyecciones aprobadas en el POP
- Cumplimiento de política de endeudamiento al no contraer ningún tipo de deuda o financiamiento
- Junta General ha sido convocada mediante publicación en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Quito
- Resolución sobre la distribución de los beneficios sociales, de conformidad con la Ley y atendiendo la recomendación que el Directorio formuló al respecto.

De acuerdo a las disposiciones del Directorio se a cumplido con lo siguiente:





- Se lleva un libro de Actas en el cual constan todas las actas de Juntas Generales, sean ordinarias, extraordinarias o universales.
- Mantenimiento de Juntas de Directorio
- Dictar normas relativas al régimen interno de BRIKAPITAL
- Designación del Gerente General
- Asesoramiento al Gerente General en la administración de los negocios sociales
- Todas las decisiones del Directorio se tomaron por mayoría simple de votos
- El Directorio sesionó trimestralmente para el conocimiento y resolución sobre la aprobación de los estados financieros trimestrales de la compañía (25 abril 2016 / 11 julio 2016 / 17 octubre 2016)
- La sociedad destinará un diez por ciento (10%) de sus utilidades líquidas anuales hasta completar un fondo de reserva equivalente al cincuenta por ciento (50%) del capital social.

V. HECHOS RELEVANTES

Desde Agosto 2016 a Diciembre 2016 se han repartido seis (6) anticipos de dividendos mensuales cumpliendo las proyecciones aprobadas por la SIC en el POP de BRIKAPITAL

VI. 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.

VII. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO

En Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía celebrada a los veinte días del mes de abril del año dos mil dieciséis se dio conocimiento y resolución sobre la política de distribución de dividendos. La Junta por unanimidad resolvió aprobar la política de distribución de dividendos, misma que establece la repartición en efectivo el monto máximo de la utilidad neta permitida 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 este alcance por lo menos el 50% del capital social. El Directorio resolvió el anticipo de pago de dividendos mensuales.





VIII. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO

En Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía celebrada a los veinte días del mes de abril del año dos mil dieciséis se dio conocimiento y resolución de la política de depreciación contable recomendada por la administración. La administración propuso que por los próximos 10 años se deprecien los activos inmuebles de la empresa en un 0,5% por año, de manera que los inmuebles tengan una vida útil de 200 años, política que se revisaría a los 10 años.

Como resultado de la auditoria externa realizada por BDO Ecuador Cia. Ltda. se emitió una carta de gerencia en donde se recomienda que la política contable de depreciación sea revisada y de ser necesario sea modificada.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pablo Cortez".

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

