



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

Quito, abril 3 de 2018

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 2017:

I. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO

Durante el año 2017 Ecuador ha experimentado un crecimiento en su PIB real del 3% en consecuencia mayormente de cambios positivos en su economía durante el segundo semestre del año como resultado del cambio de gobierno y de estrategias más abiertas para buscar opciones de crecimiento con el sector privado.

Este crecimiento es un resultado derivado de un incremento del precio del barril de petróleo promedio de US\$ 43.20 en 2016 a US\$ 45.80 en 2017. Adicionalmente, el nivel de producción petrolera se ha mantenido similar a niveles del 2016 con una producción diaria promedio de 532,000 barriles diarios. De igual manera, Ecuador se ha beneficiado de un tipo de cambio estable y favorable, siendo un claro ejemplo el tipo de cambio euro por dólar de 0,89 a Diciembre 2017.

Con lo que respecta a las operaciones del sector público (no financiero) en el 2017 se registraron ingresos por US\$ 32,741MM y egresos por US\$ 38,209MM, registrando un déficit fiscal de US\$ -5,468MM, menor que el registrado en el 2016 mismo que fue de US\$ -7,314MM.

Con respecto a la balanza comercial en el 2017 se consiguió incrementar tanto el nivel de importaciones como exportaciones, resultando en una balanza comercial positiva en consecuencia del giro en la política comercial (externa) del país, retomando la negociación de procesos comerciales con la Unión Europea (tratado comercial aplicado desde Enero 2017). La balanza comercial termino registrando un superávit, 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 diciembre de 2017 en 19,122 millones de dólares (reportando un crecimiento del 15.5% respecto a similar periodo del 2016, enero - diciembre); mientras que las importaciones se ubicaron en 19,031 millones de dólares (que conlleva un crecimiento del 23% aproximadamente con el período enero - diciembre 2016). 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%

my



aproximadamente versus un 18% de las importaciones realizadas. 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 ecuatorianas se enfocaron en: equipos médicos, productos mecánicos y eléctricos, así como farmacéuticos, fertilizantes e insumos.¹ De igual manera y 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.

La recaudación de impuestos en el año 2017 por el gobierno mostró incrementos versus a lo recaudado en años pasados, concentrándose principalmente en un incremento de ingresos tributarios por dos impuestos puntuales: ICE e ISD. Los niveles de inflación a lo largo del 2017 llegaron a mínimos históricos (que no se habían tenido en los últimos 70 años); inclusive llegando a índices de inflación negativa en el último trimestre del año. Finalmente, la tasa de empleo adecuado ha incrementado en este último año como resultado de los esfuerzos realizados en el segundo semestre para la creación de nuevos puestos de trabajo y la regularización de los índices de empleo inadecuado.

En lo que respecta a los niveles de endeudamiento público, la deuda consolidada con la que se mide el nivel de endeudamiento abarca un 34.3% del PIB; el límite legal permitido es de hasta el 40%. A enero de 2018, la deuda multilateral asciende a \$ 8.431,3 millones; bonos Brady, Global y Soberanos, más proveedores \$ 16.542 millones; mientras que la deuda bilateral y a bancos se ubica en \$ 9.846,7 millones. De este último rubro, las obligaciones con China suman un total de \$ 7.588 millones. En consecuencia de los altos niveles de endeudamiento público se está estableciendo una estrategia Integral para manejo de deuda pública, mejorando la relación con organismos multilaterales, renegociando la deuda bilateral con China -nuestro máximo acreedor- y emisión de nuevos bonos del estado con mejores condiciones para realinear la estrategia de deuda comercial.

A pesar de que varios indicadores macroeconómicos muestran índices de mejora para sectores importantes del país, el 2017 lamentablemente se vio manchado por un destape de casos de corrupción y una conflictividad política. Sin embargo, durante este primer periodo del nuevo gobierno se ha impuesto el dialogo en lugar de la confrontación.

¹ CELAC (Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños) – Estadísticas 2017





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 por esta razón que el financiamiento externo que tuvo el país en el 2017 fue clave para mantener la liquidez en la economía. Por tal motivo, el actual gobierno esta trabajando en estrategias para la creación de leyes que promuevan la inversión, como la Ley de Alianza Público-Privada, Código Orgánico de la Producción, entre otras.

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. ²

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.

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. ³

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.

² ASOBANCA – Boletín Macroeconómico Diciembre 2017

³ APIVE: Encuesta Noviembre-Diciembre 2017



Histórico de unidades reservadas por rango de precio

Encuesta APIVE 2010 Encuesta APIVE 2017



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 incremento de las reservas netas en la ciudad de Guayaquil en un 20% y en Quito en un 7%.⁴

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.

Am

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.

⁴ APIVE: Encuesta Noviembre-Diciembre 2017





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 2017:

Clientes: Al 31 de diciembre de 2017 se han firmado contratos de arrendamientos con Duragas, Cleaning Corp., La Patisserie, Signia S.A., IFCE Cimentaciones, Dustland, Multritrabajo, Brolog S.A., Consorcio Línea 1 Metro de Quito, Mapfre Compañía de Seguros S.A., IMPAQTO-Ecuador Cia. Ltda., Smart Movility Cia. Ltda., Enereat Alimentos Ecuador S.A., Forma Industria de Muebles Formadel Cia. Ltda. Los contratos tienen una duración promedio de 5 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 2017 se registraron gastos por US\$ 5,000 relacionados con estos contratos. Contrato firmado con Decevale S.A. por el manejo mensual del libro de accionistas de BRIKAPITAL, en donde se registraron gastos por US\$ 3,000

BRIKAPITAL ha registrado ingresos por concepto de los cánones de arrendamiento durante el año del 2017 por US\$ 813,557 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 siguientes:

Servicios de Administración:	US\$ 5,000
Depreciación:	US\$ 7,528
Otros Gastos:	US\$ 53,703

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\$ 747,326, se pagaron los impuestos correspondientes por un valor de US\$ 164,575; resultando con una utilidad neta de US\$ 582,751. 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\$ 544,200, equivalente a un rendimiento histórico del 6% neto anualizado a lo largo del 2017. De Enero a Diciembre 2017 se han realizado doce (12) 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 2017, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

Los contratos de arrendamiento se reajustaron con la inflación en el año 2017, reflejando un incremento en los ingresos de la compañía, ajustándose a la tasa oficial de inflación del año fiscal 2016 publicada por el Banco Central del Ecuador.

CONTRATOS VIGENTES

Arrendatario	Inmueble	Canon Arrendamiento
SuperSec	Local 1 ^º Ed. Metropolitan	\$825,00
Duragas	Local 1B Ed. Metropolitan	\$2.871,70
Signia S.A.	Local 4 Ed. Metropolitan	\$2.411,40
Dustland Cia. Ltda.	Of. 1707-1017 Ed. Metropolitan	\$12.554,80
Brolog/Multitrabajos	Of. 1708-1712 Ed. Metropolitan	\$8.540,50
IFCE Cimentaciones	Of. 1713-1715 Ed. Metropolitan	\$4.686,84
Consortio Línea 1 Metro Quito	Of. 1801-1802 Ed. Metropolitan	\$27.859,14
Mapfre Compañía de Seguros S.A.	Local 2 Ed. Recoleta	\$4.600,00
IMPAQTO-Ecuador Cia. Ltda.	Local 4 IMPAQTO Cumbaya	\$4.500,00
Smart Movility Cia. Ltda.	Local 2 IMPAQTO Cumbaya	\$1.520,00
Enereat Alimentos Ecuador S.A.	Local 3 IMPAQTO Cumbaya	\$3.700,00
Forma Industria de Muebles Formadel Cia. Ltda	Local 1 IMPAQTO Cumbaya	\$1.500,00

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:

- 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 ha 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
- Asesoramiento al Gerente General en la administración de los negocios
- 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 (11 de enero 2017, 13 de abril 2017, 6 de julio 2017, 18 de octubre 2017, 15 de marzo 2018)
- 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 Enero a Diciembre 2017 se han repartido doce (12) 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.

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

