

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

Quito, abril 15 de 2019

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 2018:

I. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO

De acuerdo a la Cepal, durante el 2018 la economía del Ecuador creció en un 1.1%, frente a un 2,4% en 2017. Con una inflación anual del 0.27%, la segunda más baja en los últimos diez años. Esto ocurre en buena medida como efecto de la consolidación fiscal en curso, que se tradujo en una disminución del gasto logrando una reducción del 2,3% del gasto total del sector público no financiero. Sin el fuerte estímulo fiscal del 2017, la actividad económica se desaceleró como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera (-3,1%), un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200 puntos a partir de marzo y un tipo de cambio real que no logró depreciarse. Durante el primer semestre, la formación bruta de capital fijo se expandió levemente (3,2%), a una tasa menor que la registrada en 2017 (3,3%), al igual que las exportaciones (que crecieron un 0,8%, en comparación con un 1,1% en 2017).

Esto no se reflejó en el mercado laboral ni en la inflación: el desempleo permaneció bajo, con una leve disminución, con ciertos periodos deflacionarios, principalmente en el segundo y cuarto trimestres, hasta llegar a una inflación del 0.275 anual.

Por otro lado, entre las medidas evaluadas que se implementaron para reducir el gasto fiscal en 2018, está la Ley de Fomento Productivo y los incentivos tributarios¹, la remisión tributaria, el Plan de Prosperidad 2018-2021 en el que se redujo el subsidio de la gasolina súper y la optimización del subsidio industrial², al mismo tiempo que se anunció una reducción de subsidios a los combustibles de gasolina Extra y Ecopais. De acuerdo con las cifras del Ministerio de Finanzas, el 2018 se cerró con un déficit fiscal de USD 3.333,9 (3% del PIB), reflejando una reducción de 42,9% frente a 2017³.

Para 2019 se espera una leve reducción del crecimiento (0,9%), básicamente debido a una renovada presión en contra del impulso fiscal, como consecuencia del fin del efecto de la remisión tributaria, un precio más bajo y volátil del petróleo, las renovadas transferencias de recursos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) (1,1% del PIB) y las contenidas en la Ley Orgánica para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica (0,2% del PIB)⁴.

Respecto a la liquidez del país el año 2018 muestra una disminución de la liquidez del 1.5 puntos porcentuales, cerrando al 2018 en 27.89%, mientras que los depósitos totales de la Banca, muestra un leve crecimiento del 2.1% en relación al 2018, cerrando en 29.172 millones⁵.

Finalmente, el cumplimiento de los compromisos firmados con el FMI, que el país tendrá que cumplir hasta el 2021, como parte del programa económico con el multilateral, ayudarán a una reactivación en los distintos sectores de la economía.

II. SECTOR INMOBILIARIO

La actividad de Bienes Raíces e Inversiones de Capital BRIKAPITAL S.A. se encuentra relacionada directamente con el sector inmobiliario, en relación al cual debe mencionarse que la industria inmobiliaria es uno de los principales motores del crecimiento económico del país.

En los 10 últimos años, el sector de la construcción tuvo importantes tasas de crecimiento, alineadas con el nivel de desarrollo positivo que experimentó la economía del país desde el año 2008 hasta 2014, siendo 2011 el año de mayor crecimiento, con una tasa del 17,6% del PIB por industria. Sin embargo, mantener ese alto nivel de crecimiento fue complejo, pues requirió elevados niveles de inversión pública y de liquidez en la economía. Actualmente el panorama es distinto, pues el país tiene menores ingresos por venta de petróleo y tiene la necesidad de cubrir pagos de deuda, con menores recursos públicos tanto para inversión como para inyectar liquidez en la economía, en el periodo 2015-2017 las tasas del sector fueron negativas, presentando la mayor contracción en el 2015, al 2018 se revierte esta tendencia con una leve recuperación del 0,6%

Los factores que ayudaron a que la actividad empiece a tomar estabilidad están la derogación de la Ley de Plusvalía, que creó nuevamente confianza entre constructores y adquirentes; la reciente Ley de Fomento Productivo, cuyo objetivo es reactivar la producción y empleo de los distintos sectores para mantener estable la economía del país; así como la eliminación del anticipo del Impuesto a la Renta en 2019. Todas estas medidas han ayudado a mejorar el desempeño del sector de la construcción, pero la recuperación no es inmediata.⁴²

El Gobierno Nacional presentó el 19 de octubre del 2018 el programa Construimos, Empleo y Prosperidad, prevé inyectar USD 2.750 millones a través de seis líneas de portafolios de créditos para constructores, proveedores, compradores de viviendas y gobiernos locales.⁴³

Mediante Ley de Fomento Productivo, el 21 agosto de 2018, se estableció la exención del impuesto en la Renta para los dividendos que perciban los accionistas de sociedades, que inviertan en empresas exclusivas de activos inmuebles y que coticen en la Bolsa de Valores.

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.

Los inmuebles que componen el portafolio de BRIKAPITAL S.A., son premium, se encuentran ubicados en sitios estratégicos y su diversificación, ha permitido una exitosa gestión dando así cumplimiento de los objetivos de la empresa.

Al 31 de diciembre de 2018, existieron 127 inmuebles arrendados a 14 establecimientos, ubicados en Quito y Cumbayá, con ingresos promedio por metro cuadrado de arriendo de 19.18 dólares, con un metraje por oficina promedio de 380 m² e ingresos mensuales por inquilino promedio de USD 5.800, siendo el valor de aporte total de los bienes USD 11,1 millones.

Adicionalmente, los contratos de arriendo se han celebrado con importantes empresas de alto perfil, a mediano plazo y cláusulas por terminación anticipada, lo que asegura el ingreso estable a BRIKAPITAL S.A.

Los ingresos BRIKAPITAL S.A., han mantenido un comportamiento creciente, pasando de USD 443 mil en el 2016 a USD 813 mil en el 2017 y USD 970 mil en el 2018.

Por otro lado, los gastos generales corresponden al 10,58% de los ingresos en el 2018, donde los principales fueron Impuestos Municipales, Contribución a la Superintendencia de Compañías y Gasto de Depreciación.

Después de descontar los rubros mencionados anteriormente, la compañía arrojó un margen antes de impuestos para el año 2017 que significó el 91,86% de los ingresos y el 89,43% de los ingresos en el 2018, lo que demuestra un eficiente control de gasto por parte de la Administración.

Por su parte y luego de deducir otros ingresos/egresos y el impuesto a la renta, la compañía alcanzó un margen neto positivo de 69.75% con relación a los ingresos al cierre de 2018.

Finalmente, es importante conocer que, al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

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

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

- ✓ Anticipo de dividendos mensuales en base a las proyecciones realizadas por la Administración.
- ✓ 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.

En relación al aumento de capital aprobado en Junta General de Accionistas del 25 de abril del 2018, mediante el aporte de activos inmobiliarios, se debe mencionar que las negociaciones para la incorporación de dichos bienes inmuebles no se pudieron concretar. Las partes decidieron suspender los procesos hasta tener mayor claridad sobre las reformas planteadas a la Ley Orgánica de Fomento Productivo, su mecanismo de aplicación y los efectos que los ajustes fiscales tengan en la liquidez del país.

V. HECHOS RELEVANTES

De enero a diciembre 2018 se han repartido doce (12) anticipos de dividendos mensuales que asciende a USD 607.514.06.

