Informe de la Administración

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

Quito, junio de 2020

SEÑORES ACCIONISTAS:

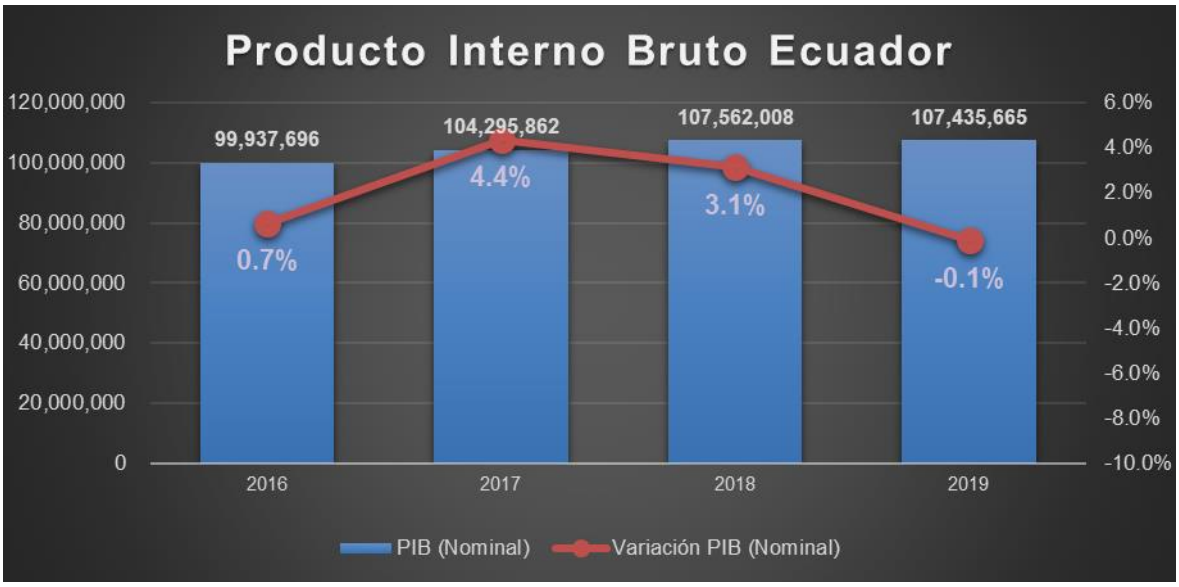
Sometemos a su consideración el informe de la operación de BIENES RAÍCES E INVERSIONES DE CAPITAL BRIKAPITAL S.A., correspondiente al ejercicio económico 2019:

I. ENTORNO ECONÓMICO Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PAIS

En los últimos años, Ecuador viene atravesando una profunda crisis económica que se ha ahondado con la crisis sanitaria que trajo el brote mundial de COVID 19. Las estimaciones originales de crecimiento de la economía eran bajas y con la actual pandemia se han reducido considerablemente.

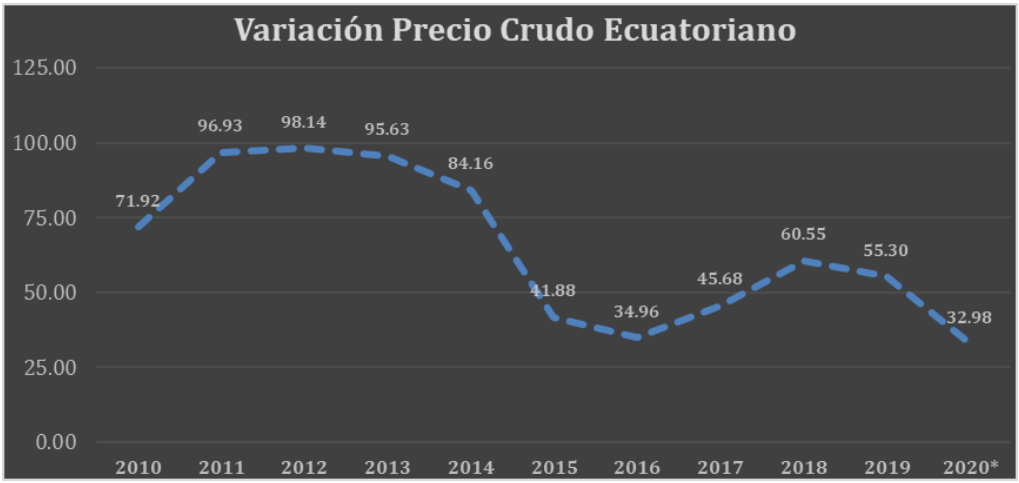
Entre los años 2010 y 2014 la economía ecuatoriana venía creciendo aceleradamente a una tasa promedio de 5,15% debido al auge de precios de sus importaciones primarias, especialmente petróleo. A partir del 2015 esta tendencia bajó notablemente por la reducción del precio del petróleo y la apreciación del dólar. Desde ese año el crecimiento ha sido mínimo por factores internos y externos que afectaron a la producción y exportaciones.

A continuación se grafica la tendencia histórica del Producto Interno Bruto de Ecuador, considerando la información publicada por el BCE:

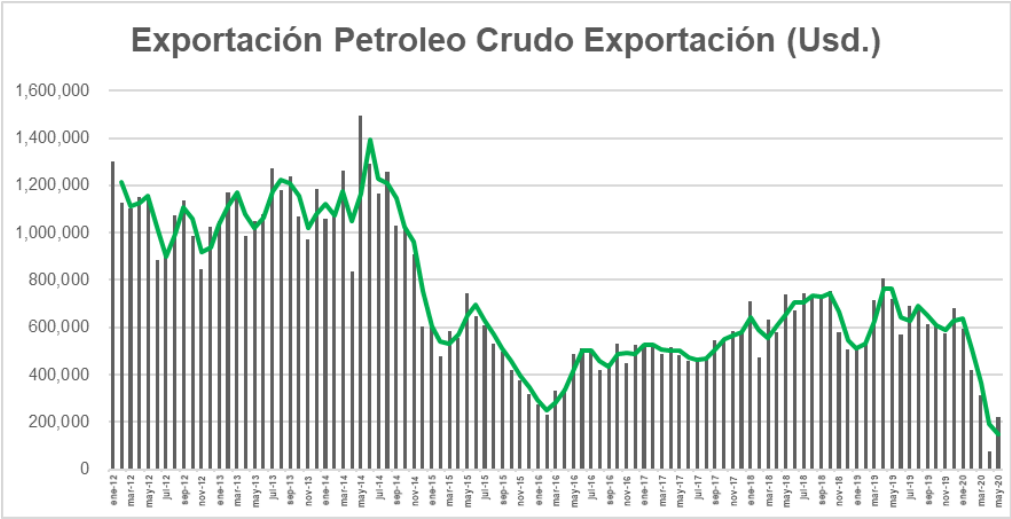


Elaboración: Autor.
Fuente: BCE.

El precio de materias primas de exportación es un factor determinante en la situación económica de Ecuador, especialmente del petróleo. La tendencia decreciente del precio del crudo ha profundizado la crisis económica, llegando a niveles promedio de usd. 55,3 en el 2019. A continuación se presentan dos gráficos que muestran la evolución de precios del crudo ecuatoriano y de las exportaciones en dólares de este producto:

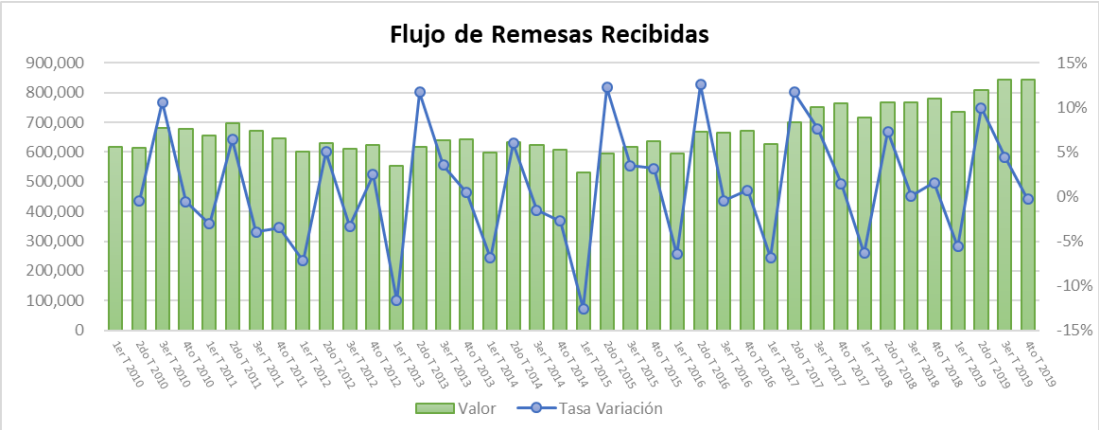


Elaboración: Autor.
Fuente: BCE.



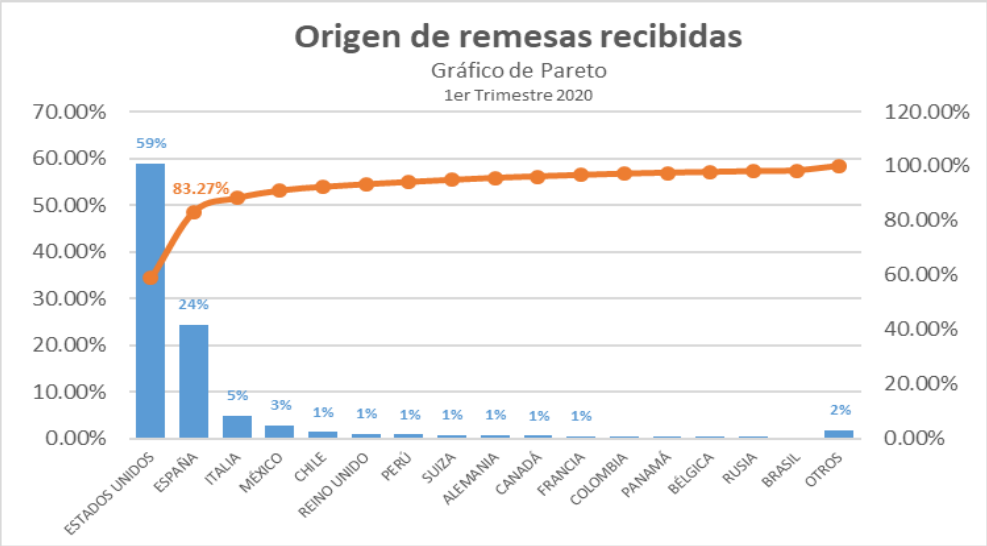
Elaboración: Autor.
Fuente: BCE.

Otro indicador sensible para la liquidez de la economía del Ecuador es el nivel de remesas que ingresan desde otros países, donde el principal origen es EEUU con más del 59% del total de remesas recibidas, seguido por España con un 24% (totalizando un 83,27%). A continuación se presenta un gráfico de la evolución de remesas recibidas, donde se puede constatar una tendencia decreciente en los dos últimos trimestres, siendo la mayor caída porcentual de los últimos años.



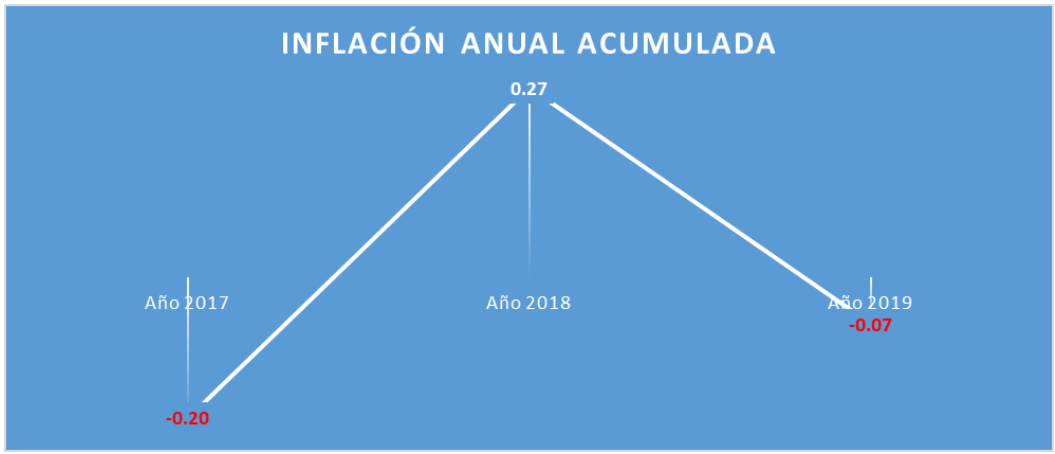
Elaboración: Autor.
Fuente: BCE.

El siguiente gráfico presenta la distribución de remesas recibidas clasificado por país de origen, donde se evidencia el nivel de concentración que se tiene en este rubro con un 83,3% de participación de la suma de los dos países que encabezan esta lista:



Elaboración: Autor.
Fuente: BCE.

Debido a la baja actividad económica y a tener una economía dolarizada, la inflación de Ecuador ha permanecida baja y en el 2019 fue negativa (-0.07). Una inflación negativa representa una disminución de precios (en promedio), que no necesariamente es algo positivo como podría parecer, ya que en el caso de Ecuador está dada por una significativa reducción en la demanda de bienes y servicios.



Elaboración: Autor.
Fuente: BCE.

Para el año 2020, las proyecciones son, lamentablemente, de contracción económica debido a la crisis generada por la pandemia mundial que atravesamos. Antes de la Pandemia algunos organismos internacionales proyectaban para Ecuador un crecimiento de 0,2% en el año 2020 por la disminución de ventas y consumo. Tomando en cuenta el impacto del COVID 19 en la economía ecuatoriana, varios organismos internacionales proyectan un decrecimiento del 6% al 6,3%.[1]

[1] Fuente: FMI y Banco Mundial.

Tomando en cuenta la emergencia sanitaria mundial por la que están atravesando todas las economías, el Banco Central del Ecuador realizó una estimación de crecimiento de la economía del año 2020, donde presenta tres escenarios (pesimista, medio y optimista). En el escenario medio proyectado por el BCE se estima que la economía decrecerá en -8,1% en el año 2020. Varios organismos multilaterales proyectan que la recuperación de las economías vendrá a partir del año 2021 con medidas de reactivación de varios países y liberación de restricciones a la oferta y demanda que se implementaron en la pandemia. El Fondo Monetario Internacional proyectó un crecimiento de la economía ecuatoriana del 3,86% en el año 2021.

Como en toda crisis, hay sectores más perjudicados que otros, e incluso sectores que se ven beneficiados. Es todavía de difícil predicción como los distintos sectores de la economía y sus actores responderán a los retos que les presenta la situación

II. 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 durante el 2019 una exitosa gestión dando así cumplimiento a los objetivos de la empresa.

En el año 2019 Brikapital tuvo en sus libros 27 inmuebles principales arrendados a 14 clientes, ubicados en Quito y Cumbayá, generando ingresos totales de USD 958.748, ingresos promedio por metro cuadrado de arriendo de USD 18.79 e ingresos mensuales por inquilino promedio de USD 5.477,82, siendo el valor de aporte total de los bienes USD 11,1 millones.

Por otro lado, los gastos generales corresponden al 11,89% de los ingresos en el 2019, 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 2019 que significó el 88,11%, 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 68,70% con relación a los ingresos al cierre de 2019.

Finalmente, es importante conocer que, al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

III. HECHOS RELEVANTES

De enero a diciembre 2019 se han repartido doce (12) anticipos de dividendos mensuales que asciende a USD 652.125, en estricto cumplimiento de la Política de Distribución de Dividendos Mensuales Anticipados adoptada por la compañía.

Conforme la aplicación de dicha Política, la compañía distribuye el máximo posible de dividendos entre los Accionistas, esto es el 90% de las utilidades, debiendo obligatoriamente, por disposición legal, destinar el 10% restante para la integración de la Reserva Legal.

IV. 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.

V. ACTUALIZACION POR COVID-19

Como es de conocimiento público, el Ecuador y el mundo atraviesan una crisis sanitaria sin precedentes qué ha generado un remesón económico también sin precedentes. En comunicaciones remitidas a los accionistas por correo electrónico, se ha resaltado que El impacto que la pandemia y los efectos subsecuentes que tendrá en la actividad económica del país en general, y de cada empresa en particular, son todavía imposibles de estimar y cuantificar. Estamos atravesado una situación sin precedentes, y por lo tanto la construcción de proyecciones tampoco tiene precedentes que permitan diseñar con criterio un escenario de mediano y largo plazo. La Administración y el Directorio de BRIKAPITAL se encuentran en constante evaluación de las situaciones según se van presentando, a fin de tomar las decisiones que las circunstancias lo ameriten y permitan, al tiempo de mantener oportunamente informados a los accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, en momentos como los actuales, es importante recordar que BRIKAPITAL es una empresa cuya única actividad es la inversión en y la administración de bienes inmuebles premium, arrendados a inquilinos premium. Cada dólar invertido por los accionistas en acciones BRIK es un dólar invertido en bienes inmuebles. Los accionistas son dueños de la empresa y la empresa es dueña al 100% de los bienes inmuebles. Y esos bienes inmuebles con certeza siguen y seguirán estando ahí a pesar de esta crisis.

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