

## INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

Señores Accionistas:

En mi calidad de Gerente General de **PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.** (en adelante simplemente la "compañía"), someto al conocimiento y aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el siguiente informe de actividades correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2016. De esta manera, doy cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Compañías, el Reglamento para la presentación de informes anuales de los administradores a las juntas generales expedido mediante Resolución No. 92.1.4.3.0013 de la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992 y su reforma y el Estatuto Social de la compañía.

### 1. **Introducción.**

Effitek se encuentra desarrollando el proyecto Itulpark, el primer Centro Logístico del Ecuador, que cumplirá con los más altos estándares en Logística y Supply Chain Management a nivel mundial.

Esto es posible gracias al diseño arquitectónico de una de las mejores empresas especializadas en infraestructuras industriales a nivel internacional como LKS, miembro de la Corporación Mondragón de España, con cerca de 40 años de experiencia en proyectos en Europa, Asia y Latinoamérica. La construcción a nivel local está a cargo de SEMAICA, a su vez una de las más grandes y prestigiosas empresas ecuatorianas.

El proyecto que se encuentra en el Sector de Itulcachi, cuyo uso de suelo es de alto impacto industrial I3, con acceso directo a la E35 y a las vías más importantes que conectan el Norte, Centro y Sur de Quito así como el Norte y Sur del País, a 10 minutos del Aeropuerto Mariscal Sucre, ocupa un área total de 15 hectáreas, el proyecto total contará con cuatro naves de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> cada una cumpliendo con todas las normas y estándares locales e internacionales para Centros de Distribución y naves industriales.

El 2016 se caracterizó por una fuerte contracción económica, con un mayor impacto en el sector inmobiliario por la ley de plusvalía y el ambiente de incertidumbre previo a las elecciones. El sector logístico se vio afectado por la reducción de exportaciones y en especial por la reducción de importaciones por las salvaguardias y otros impuestos que han mermado sustancialmente el consumo de todo tipo de productos.

En el caso particular de Effitek esta situación política y económica ha significado una demora en la obtención del financiamiento para el proyecto así como en los trámites para los permisos de construcción por parte del Municipio y la Entidad Colaboradora.

El objetivo para el año 2017 es concluir con las fases de: financiamiento, obtención de permisos e inicio de la construcción de la primera etapa del proyecto de 42.000 m<sup>2</sup> así como su comercialización.

Para el 2018, año en el que concluiría la construcción de la primera fase de Itulpark, se prevé una recuperación y reactivación de la economía ecuatoriana, la reducción total de las salvaguardias y otros impuestos y por lo tanto un incremento en la demanda de bodegas, naves industriales y centros de distribución.

## **2. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico del año 2016.**

Durante el ejercicio económico materia de este informe, la compañía ha desarrollado sus operaciones con normalidad, razón por la cual se ha dado cumplimiento a los principales objetivos propuestos para el referido periodo.

## **3. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.**

Todas las disposiciones emanadas de la Junta General de Accionistas de la compañía fueron cumplidas a cabalidad.

Como decisiones importantes en el año 2016 destacamos las siguientes:

1. Aumento de Capital por el 11% de participación accionaria de SEMAICA
2. Designación de los miembros del Directorio para el período 2016-2017
3. Aprobación del Presupuesto de la primera etapa por \$23.5 millones con una diferencia por financiar por parte de los socios de \$ 3.7 millones.

## **4. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal.**

Durante el ejercicio económico materia del informe no existieron hechos que se destaquen dentro del ámbito administrativo laboral, pues ha existido una administración normal en el referido período.

## **5. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales.**

Al cierre del ejercicio económico del año 2016, el activo total de la compañía sumó USD. 1,442,445.62. En lo que concierne al financiamiento del activo, el 100% fue financiado mediante recursos propios. El pasivo total de la compañía está conformado en un 100% por pasivos corrientes. El patrimonio neto de la compañía al cierre del ejercicio económico fue de USD. 1,421,865.75, que incluye los aportes de los Accionistas para futura capitalización.

Los libros contables demuestran la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2016, tal como establece en las normas legales, técnicas y contables. Los libros sociales, se encuentran al día y reflejan el aporte realizado por los Accionistas.

**6. Propuesta sobre el destino de las pérdidas/ganancias generadas durante el ejercicio económico del año 2016.**

Cumplo en poner en conocimiento de la Junta General de Accionistas que el resultado del ejercicio después de participación e impuesto a la renta, registró una pérdida por USD. 90,002.32 monto que me permito sugerir pase a formar parte de los resultados acumulados de la compañía.

**7. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.**

En cuanto al cumplimiento de las normas sobre derechos de autor, así como las disposiciones relacionadas con los derechos de propiedad intelectual, me permito informar a la junta que la compañía ha dado un estricto cumplimiento a las antes mencionadas disposiciones, por lo cual no hay novedades que reportar por este concepto a la junta.

**8. Área Financiera**

Durante el 2016 avanzamos en las escrituras de los Fideicomisos para el crédito por \$11 millones, sindicado por los Bancos Pichincha e Internacional. Estamos a la espera de la aprobación final por parte del Comité Ejecutivo del Banco Pichincha. Por parte del Banco Internacional el crédito está aprobado.

Aprobación IIC - BID

Debido a la experiencia del Grupo con la CAF, se nos abrieron las puertas para iniciar conversaciones con los Multilaterales acerca de la posibilidad de conseguir financiamiento para Itulpark.

Durante el 2016 y partir de abril, gracias a la gestión de Daniel Hidalgo y Pablo López contactamos con la Corporación Interamericana de Inversiones, el brazo de banca Privada del BID, específicamente con su división Corporativa.

Después de 6 meses de conversaciones y análisis financiero, técnico, ambiental y societario nos enviaron formalmente su interés de financiar el proyecto por 11 millones a 10 años plazo.

## 9. Área Comercial

Se decidió contratar en forma no exclusiva a la Inmobiliaria La Coruña por su gran experiencia en el sector inmobiliario, y en especial por su experiencia en la comercialización del proyecto Eco Park, cuyo modelo de negocio en alquiler y el segmento de mercado con el que se trabajó son muy similares a los de Itulpark.

El convenio incluye lo siguiente:

1. Análisis del mercado actual de bodegas y naves industriales: oferta, demanda, precios y condiciones.
2. Elaboración de la estrategia comercial.
3. Desarrollo de la base de datos de prospectos.
4. Visitas a los prospectos para conseguir Cartas de Intención y en lo posible pre-arriendos.

## 10. Ingenierías

Se concluyó el proceso de presentación de las Ingenierías para el proyecto lo que nos permitió trabajar en un presupuesto de construcción y en el presupuesto global para la primera etapa del proyecto

## 11. Municipio

El proyecto ha sido revisado por el Secretario de Territorio Arq. Jacobo Herdoíza, quien después de hacer un análisis del mismo, concluyó que cumple con todas las normas y Ordenanzas Municipales por lo que no es necesario que sea considerado como Proyecto Especial, evitando una Ordenanza específica.

Ya fue revisado por la Entidad Colaboradora, cumpliendo con las observaciones hechas.

Fue revisado en la Secretaría de Territorio en donde se están cumpliendo con las últimas observaciones para obtener la autorización definitiva.

Debemos ingresar el proyecto para una revisión final de la Entidad Colaboradora y con esto recibir la Licencia de Construcción.

Debo dejar constancia de mi agradecimiento a los señores Accionistas por la confianza depositada en esta administración, esperamos cumplir con los objetivos planteados para el 2017.

Atentamente



Rafael Arcos Mora  
**Gerente General**

Quito, 28 de marzo de 2017