

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 2017. 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.

En el 2017 Effitek ha seguido desarrollando el proyecto Itulpark, será un Centro Logístico que cumplirá con los más altos estándares en Logística y Supply Chain Management a nivel mundial.

Por la situación política y económica del país priorizamos en el 2017 el análisis del modelo de negocio de Itulpark, buscando opciones de nuevas alternativas de ingresos para así mejorar su rentabilidad y minimizar riesgos por la contracción en la economía.

Para esto participamos en Ferias y Charlas internacionales como PROLOGITEC Ecuador y LOGISMASTER, con los principales expertos y ejecutivos de países como México, Argentina, Chile, Colombia de empresas como: Walmart, Nestlé, ARCA, MHI, DEIL, SCOR, RANSA, P&G, Unilever, Inditex, Colgate, RINOL, etc.

La Presidencia recibió una invitación del CEO de COSTCO México para una visita a mediados de noviembre por lo que aprovechamos el viaje para hacer contactos y visitas a instalaciones con Operadores Logísticos, Cadenas de Supermercados y otros proyectos con experiencia en logística avanzada y que puedan aportar a Itulpark.

La economía ecuatoriana ha dejado de contraerse y está pasando a un proceso de estancamiento económico con un crecimiento promedio anual esperado de 1.5% entre 2018 y 2021.

En cuanto al sector de la construcción e inmobiliario se prevé una recuperación en el 2018, que empezó en el 2017 reflejado principalmente por el crecimiento en la

colocación de créditos por parte del sistema financiero y el incremento en volumen de permisos de construcción, además del impacto que tendrá la eliminación de la ley de plusvalía.

Con respecto al sector de Transporte y Almacenamiento, también ha crecido en 2017 y se espera que siga creciendo. En Pichincha específicamente el Sector de Almacenamiento representa alrededor de \$450 MM. Y se espera que mejore sustancialmente con las nuevas leyes de incentivos a la inversión y por el cambio de la matriz productiva.

El objetivo para 2018 es obtener la Licencia de Construcción, definir el tipo de financiamiento, empezar la construcción del proyecto y paralelamente su comercialización.

2. 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.

3. 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.

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales.

Al cierre del ejercicio económico del año 2017, el activo total de la compañía sumó USD. 1,566,620.32. 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. 369,507.87, los aportes para futura capitalización, fueron reclasificados como pasivos.

Los libros contables demuestran la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, 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.

5. Propuesta sobre el destino de las pérdidas generadas durante el ejercicio económico del año 2017.

Cumplo en poner en conocimiento de la Junta General de Accionistas que el resultado del ejercicio, registró una pérdida por USD. 134,259.90 monto que me permito sugerir pase a formar parte de los resultados acumulados de la compañía.

6. 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.

7. Área Financiera

Durante el 2017 avanzamos en las negociaciones para contar con la mejor alternativa de financiamiento para el proyecto, contamos con cuatro alternativas:

- Crédito sindicado por los Bancos Internacional y Produbanco por un monto de \$11,000,000.00, con un plazo de siete años, incluido uno de gracia.
- Crédito del BID por un monto de \$11,000,000.00, con un de plazo de 10 años incluidos dos de gracia.
- Crédito de la CFN por un monto de \$16,000,000.00, con un plazo de hasta 15 años con dos de gracia.
- Crédito del Banco del Pacífico por \$16,000,000.00 con un plazo de 10 años con dos de gracia.

8. Área Comercial

Retomaremos el Plan Comercial en el 2018 para lo contrataremos un Gerente Comercial cuyo objetivo será concretar visitas a los clientes más grandes (Anclas) y conseguir las Cartas de Intención en el menor tiempo posible.

Paralelamente Inmobiliaria La Coruña sigue trabajando con prospectos, así como los agentes de bienes raíces especializados en Proyectos Inmobiliarios Industriales.

9. Municipio

Se realizaron dos cambios importantes en el diseño de la vía interna:

1. Se movió el diseño de la vía lo más cerca posible de la E35 ya que la ampliación de la misma se hizo hacia el Este, reduciendo el retiro para una futura ampliación.

2. Se eliminó el retorno Sur de la misma que ocupaba una parte del área verde del Municipio, la que servía como ingreso a la misma, con lo que esta vía será privada.

Esto nos ha retrasado la obtención del Informe perceptivo que esperamos obtenerlo en el mes de abril.

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 2018.

Atentamente,



Rafael Arcos Mora

Gerente General

Quito, 26 de marzo de 2018