

**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 2018. 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.

El principal objetivo para el año 2018 fue el empezar con la construcción del proyecto Itulpark. Para cumplir con este objetivo y tomar la decisión de empezar logramos las siguientes metas:

1. Definir el diseño arquitectónico y las principales especificaciones técnicas y constructivas.
2. Definir el alcance de la primera etapa:
 - a. Movimiento de tierras, corte y relleno para las cuatro plataformas en las 15 hectáreas.
 - b. Cerramiento perimetral para las 15 hectáreas
 - c. Construcción de las 2 primeras naves con un área aproximada de 43.000 m²
 - d. Construcción de las vías de desaceleración y vías internas, patios de maniobras, parqueaderos, aceras y jardines para las dos naves, acometidas subterráneas.
 - e. Sistema eléctrico, incendios, agua potable y alcantarillado y seguridad.
 - f. Infraestructura para servicios complementarios.
3. Obtención del Informe de Criterio Técnico de la Secretaría de Territorio del Municipio de Quito
4. Obtención de la Licencia de Construcción para intervenciones menores LMU-20
5. Revisión previa por parte de la entidad colaboradora de los planos arquitectónicos
6. Informe sobre el estado actual y perspectivas del país y del mercado en el sector de bodegas y naves industriales.

Los libros contables demuestran la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, 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 2018.

Cumplo en poner en conocimiento de la Junta General de Accionistas que el resultado del ejercicio, registró una pérdida por USD. 259,616 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

Después de una negociación con los bancos Internacional y Produbanco, aprobaron el crédito sindicado con las siguientes condiciones:

- Monto: US\$ 11.000.000 con la posibilidad de financiar US\$ 1.000.000 adicional por sobrecostos.
- Plazo: 7 años con 16 meses de gracia para pago de capital. Tabla de amortización a 10 años plazo
- Forma de pago: mensual
- Fideicomiso de garantía y fideicomiso de flujos.

8. Área Comercial

Retomaremos el Plan Comercial en el 2019 incluyendo una estrategia en medios digitales.

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

7. Aprobación por parte de los bancos Internacional y Produbanco del crédito sindicado para el financiamiento del proyecto.

Empezamos con la construcción en el mes de noviembre y esperamos que el proyecto esté listo en el último trimestre de 2019.

En cuanto a las cifras económicas en el país, en el 2018 se mantuvo un estancamiento económico, según la proyección del Banco Central cerrará con un crecimiento del 1.1%. Según el gobierno el crecimiento para el 2019 será de aproximadamente el 1.43%, FMI 0.7%, CEPAL 0.9%.

En el sector de la construcción, después de una marcada recesión en los últimos 3 años, el 2018 fue un año de recuperación y se espera que cierre con un crecimiento de alrededor del 1%. Los factores que han incidido en esta recuperación han sido: el crecimiento del crédito al sector, la eliminación de la ley de plusvalía y el cambio de expectativas de los agentes económicos.

En el sector de bodegas también se nota una recuperación sobre todo en la demanda y ocupación con cerca de un 80% en los principales proyectos, lo que ha incidido también en el sector logístico. El precio por metro cuadrado también se está recuperando y esperamos que siga aumentando hasta fines del 2019.

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.

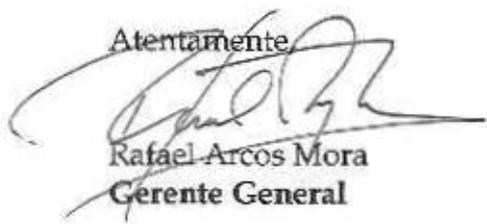
Al cierre del ejercicio económico del año 2018, el activo total de la compañía sumó USD. 1,446,347. En lo que concierne al financiamiento del activo, el 100% fue financiado mediante recursos propios. El pasivo total de la compañía está conformado casi en su totalidad por pasivos corrientes, cuyo monto fue de USD 1,201,479. El patrimonio neto de la compañía al cierre del ejercicio económico fue de USD. 244,868.

9. Permisos Municipales y Licencia de Construcción

- Se obtuvo el Informe de Criterio Técnico de la Secretaría de Territorio del Municipio de Quito
- Contamos con la Licencia de Construcción para intervenciones menores LMU-20
- Se aprobaron los planos arquitectónicos y se encuentra en trámite la aprobación de las ingenierías por parte de la entidad colaboradora CAE.

Debo dejar constancia de mi agradecimiento a los señores Accionistas por la confianza depositada en esta administración, esperamos seguir cumpliendo con los objetivos planteados para el año 2019.

Atentamente



Rafael Arcos Mora
Gerente General