

**INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA
ZONA DE APOYO LOGÍSTICO DE ESMERALDAS ZALSA CEM
– AÑO 2017 –**

PARA : JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DE : ING. FERNANDO MONCAYO RAAD, MBA

FECHA: ESMERALDAS, MARZO DE 2018

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe de Gerencia que corresponde al período del año 2017 se pone a consideración de la Junta General de Accionistas presentando de manera resumida los aspectos más relevantes acerca de la situación de la empresa durante ese período. Iniciaré a continuación con una breve introducción de ciertos antecedentes de la situación del país durante el año para luego continuar con la enumeración de las principales condiciones que determinan la situación actual de empresa.

Como ya se conocía, el año 2017 sería un año electoral en donde se elegiría a un nuevo Presidente y por lo tanto se tendría un cambio de Gobierno después de 10 años de presidencia de Rafael Correa. Esta situación marcó la pauta durante el año y todas las decisiones económicas quedaron supeditadas a las actividades políticas y a la transición que tuvo que efectuarse. Una vez posesionado el nuevo Gobierno, se efectuó una convocatoria a Consulta Popular con lo cual el año culminó siendo netamente un año político relegando todas las demás decisiones a un segundo plano.

Pese a que no existían buenas perspectivas frente al crecimiento económico del país en el año 2017, finalmente el año cerró con un ligero crecimiento del PIB que se debió básicamente a una recuperación de los precios del petróleo y al endeudamiento público que cubrió la necesidad de generar gasto y circulante en la economía. La recuperación de los precios del petróleo es un factor que genera optimismo en cuanto a una visión general de la economía del país a pesar de tener una frágil situación por los altos montos de cobertura de deuda que se deberán enfrentar en el año 2018. Esto obligará al nuevo Gobierno a tomar medidas para solventar las necesidades de fondos requeridas y para reactivar el crecimiento económico.

Durante el año 2017 se presentó una caída sostenida de precios registrándose al cierre del año una inflación anual negativa, lo que algunos analistas consideran ya como el inicio de un proceso de deflación y un síntoma grave de la situación económica que muestra un “enfriamiento” de la economía lo cual no es algo bueno en una economía dolarizada. Esto puede causar una falta de liquidez y el ingreso en un círculo vicioso que contrae la economía. Se deberán tomar medidas para reactivar el consumo en los hogares y así evitar la caída prolongada de precios.

En cuanto a la Balanza Comercial, según cifras del Banco Central del Ecuador, la misma concluyó con un superávit de 89 millones de dólares debido principalmente a la recuperación durante el año en el valor FOB del precio promedio del barril de petróleo exportado ya que, si bien las exportaciones no petroleras también se incrementaron, de igual forma lo hicieron las importaciones no petroleras, culminando con un déficit de un poco más del doble que el del año 2016 para este sector.

Específicamente en el puerto de Esmeraldas se ha visto reducida la cantidad de carga movilizada durante el año 2017 en relación al año anterior. Esta reducción es parte de una tendencia que se viene presentando desde el año 2014 en el puerto en donde cada vez se opera menos carga tanto por factores externos y de coyuntura económica del país, así como también por factores internos que restan competitividad al puerto frente a los demás puertos del país.

La zona de apoyo logístico por su parte al ser un negocio complementario del puerto, ha presentado en este año un decrecimiento en la demanda de espacios para operaciones logísticas, a pesar de que la carga que se ha operado dentro de la ZAL representó una proporción importante del total de carga operada en el puerto de Esmeraldas.

2. SITUACIÓN DE LA EMPRESA

A continuación, se presentan los detalles más relevantes que reflejan la situación de la empresa durante el período correspondiente al año 2017:

- Los estados financieros que se ponen a consideración en esta Junta reflejan un resultado positivo para la actividad de la empresa en el presente periodo correspondiente al año 2017.
- La empresa se mantiene aún a la espera de resolver los temas respecto de las desmembraciones de terreno y la posible terminación del comodato por parte de Autoridad Portuaria de Esmeraldas.
- En ese sentido, a lo largo del año se realizaron varias gestiones con los representantes de Autoridad Portuaria con la finalidad de darle una salida al tema del contrato de comodato. Sin embargo, como ya se mencionó, no se ha podido aún tener una clara solución del tema. El cambio de Gobierno y de los representantes de Autoridad Portuaria durante el año pusieron un compás de espera a este tema hasta el momento.
- A pesar del pronunciamiento de la Junta General en contra de una modificación del contrato de comodato por motivo de la solicitud de Autoridad Portuaria de Esmeraldas para desmembrar el área de terreno correspondiente a la vía principal de la ZAL, se iniciaron los trabajos y se tomaron los espacios de la vía principal para convertirla en una vía de acceso público hacia el Centro de Atención Ciudadana (CAC).
- Al momento de la apertura de una vía pública dentro de las instalaciones se vieron afectadas algunas de las operaciones de los usuarios que mantienen sus instalaciones a lo largo de esa calle. Se tuvo que tomar algunas medidas para garantizar la continuidad de sus operaciones

- Todas las operaciones de los demás usuarios regulares se han podido mantener sin que la situación generada por la desmembración de terrenos y la construcción del Centro de Atención Ciudadana haya ocasionado graves disturbios en las mismas. Sin embargo, con uno de los usuarios se tuvo que coordinar la modificación de sus operaciones regulares ya que mantenían el acceso a sus instalaciones por la vía principal que fue tomada para constituirla como vía de acceso público al CAC.
- La gestión de la empresa durante el presente período 2017 se ha visto enfocada en mantener la operación existente con los usuarios permanentes que tiene Zalsa y tratar de solucionar el tema del comodato. Al igual que el año anterior, no es prudente realizar inversiones en el área ni desarrollar estrategias comerciales hasta no tener claro el futuro sobre este tema. La planificación de nuevas inversiones y la gestión comercial se torna difícil en un entorno en el cual no existe una certeza acerca de la continuidad de la empresa como administradora de la zona de actividades logísticas.
- Por otra parte, la operación del puerto durante el año 2017 disminuyó considerablemente, reduciéndose el total de carga movilizado en un 18% con lo cual también se vio afectada la operación y actividad realizada dentro de Zalsa al tratarse de negocios complementarios.
- La ocupación de los espacios de la ZAL se ha visto afectada debido a este decrecimiento de carga en el Puerto de Esmeraldas al no contar con la demanda de espacios para operaciones temporales que se presentaron en años anteriores.

2.1 Situación Administrativa

- Como ya se mencionó, se mantiene la situación de incertidumbre generada por las solicitudes de desmembramiento de terrenos dados en comodato por parte de Autoridad Portuaria de Esmeraldas y la correspondiente modificación al contrato de comodato vigente que se mantiene con dicha institución. No se ha resuelto hasta ahora si ZALSA continuará administrando la Zona de Actividades Logísticas o si el mencionado contrato será terminado por parte del Gobierno, como fueran las declaraciones públicas del ex Presidente en ese sentido. De igual manera, existe un diferendo en cuanto a la intervención en la vía principal, a pesar de que la Junta de Accionistas de ZALSA se pronunciara en contra de realizar una desmembración de esa área.
- A pesar de estar autorizado expresamente por la Junta de Accionistas para el inicio de acciones legales en el sentido de resolver este diferendo, hasta ahora se ha adoptado la postura de tratar de mantener conversaciones con las partes involucradas para resolver el tema sin tener que llegar al ámbito legal, habida cuenta que han existido manifestaciones por parte de funcionarios del nuevo Gobierno y de la nueva administración de Autoridad Portuaria de Esmeraldas a favor de que esto pueda resolverse a la brevedad posible. Sin embargo, los aspectos políticos por los que ha atravesado el país hasta ahora no han permitido un rápido avance para la consecución de este objetivo.
- La intervención en la vía principal de la ZAL por parte de Inmobiliar al realizar trabajos y convertirla en una vía pública de acceso al Centro de Atención Ciudadana, no sólo que causó inconvenientes en algunas operaciones que tuvieron que adaptarse a esta nueva configuración de la zona, y ha puesto en riesgo la

seguridad de las instalaciones que se encuentran ahora en una zona de acceso público; sino que también afecta el patrimonio de la compañía al haberse intervenido en activos de propiedad de la empresa como es la calle que se encontraba lastrada y en uso, las aceras y bordillos que fueron destruidos para construir nuevos, y toda la infraestructura de alumbrado público, energía eléctrica, agua potable y cableado telefónico, que no solo que está expuesta al público y que son activos de propiedad de ZALSA que están siendo usados de forma pública y arbitraria, sino que reflejan un valor en los estados financieros que por el momento es incierto.

- Ante el inminente inicio de los trabajos que implicarían la apertura de la vía principal de ZALSA como una vía pública y la afectación a los activos de la compañía que se encuentran en esos espacios, se realizaron dos diligencias de constatación con Notario Público. La primera diligencia se realizó en el mes de enero, en la cual se constató la propiedad e inversiones existentes en el terreno y que son de propiedad de ZALSA; la segunda diligencia efectuada en el mes de febrero se realizó con la finalidad de constatar el inicio de los trabajos por parte de Inmobiliar, a través de la constructora contratada para el efecto y en la cual efectivamente se dejó constancia del hecho mediante escritura pública.
- Por otra parte, durante el presente período se efectuó un re avalúo a valor de mercado de los activos de la compañía. Este procedimiento es perfectamente legal y se llevó a cabo de acuerdo a lo que determina el procedimiento establecido por la Superintendencia de Compañías para el efecto, a través de las "Normas para la valuación y registro contable de propiedad, plata y equipo, a valor de mercado, a las que se someterán las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías"
- Una vez cumplidas todas las disposiciones legales y las normativas establecidas por la Superintendencia de Compañías, se registró en libros el nuevo valor de mercado de los activos fijos de la compañía. Esta nueva valoración de los activos incrementa el patrimonio de todos los accionistas y el valor de su inversión inicial.
- Se llevaron a cabo tres Juntas Extraordinarias de Accionistas en el presente período. La primera para resolver acerca del contrato de comodato; y las dos posteriores en las cuales los accionistas resolvieron acerca del proceso de re avalúo de los activos, designando el perito encargado de realizar el avalúo en el primer caso, y aprobando el informe final en el segundo.
- En el mes de mayo del presente año se conoció la renuncia del Ing. Patrick Montaña como Presidente de la compañía, y desde entonces no se ha designado a su reemplazo. El Directorio resolvió esperar a la primera Junta de Accionistas del 2018 para realizar el nombramiento del Presidente.
- El talento humano se mantuvo sin cambios durante el presente año, realizando sus tareas y responsabilidades de manera diligente y con profesionalismo.

2.2 Situación Operativa

- La ocupación de espacios en la ZAL durante el año 2017 registra su nivel más bajo desde el inicio del proyecto en el año 2012 con un 53% de ocupación promedio durante el año. Esto representa un 18% menos en relación al promedio de

ocupación que se tuvo en el año 2016. Principalmente esto se debe a una reducción de la demanda de espacios por parte de operadores con actividades temporales o de mediano plazo como se tenía de manera constante en años anteriores. Esta reducción en la demanda de espacios tiene una relación directa con la disminución de carga que se presentó en el puerto de Esmeraldas en este mismo período.

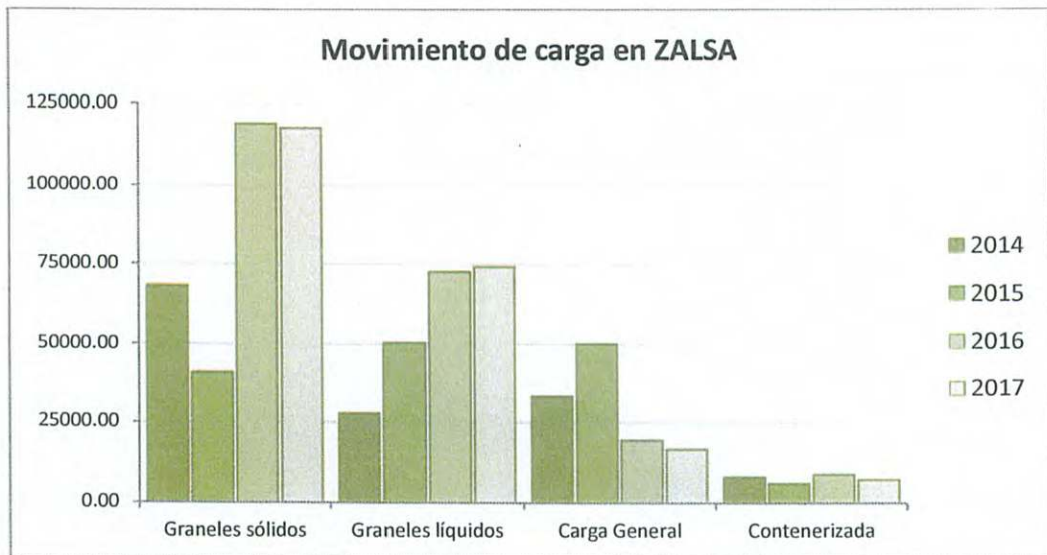


- La carga total movilizada a través de la ZAL no tuvo prácticamente variación en comparación con el total movilizado en el año 2016. Los usuarios de la ZAL movilizaron un total de 215,791 toneladas de carga durante el año.

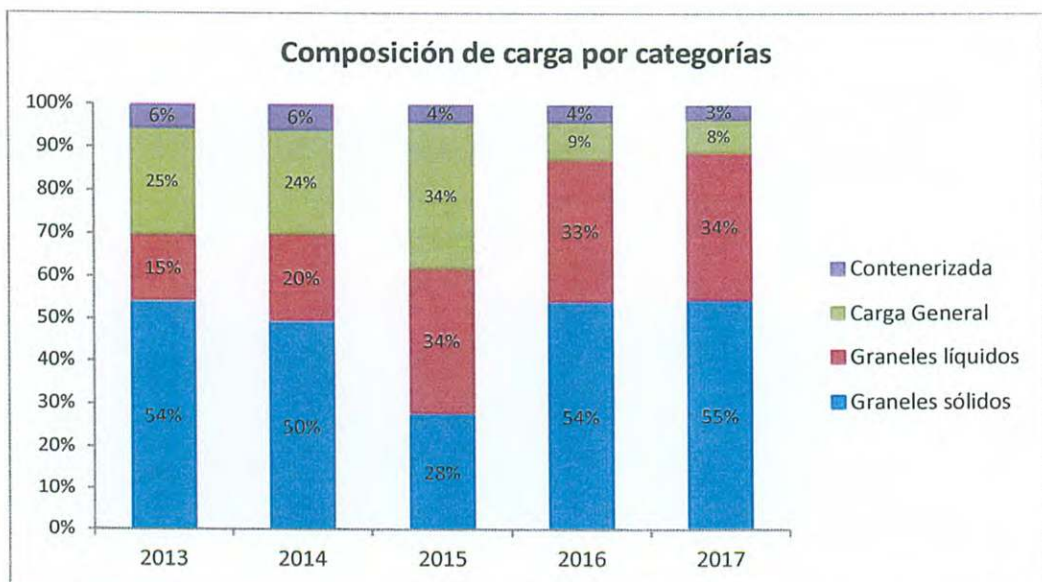


- Como se aprecia a continuación, las distintas clasificaciones de carga se encuentran casi en los mismos niveles del año anterior. Es en la carga general y carga contenerizada donde se presentó una ligera reducción frente al periodo anterior con un 14% y 18% menos respectivamente, sin embargo, por lo que

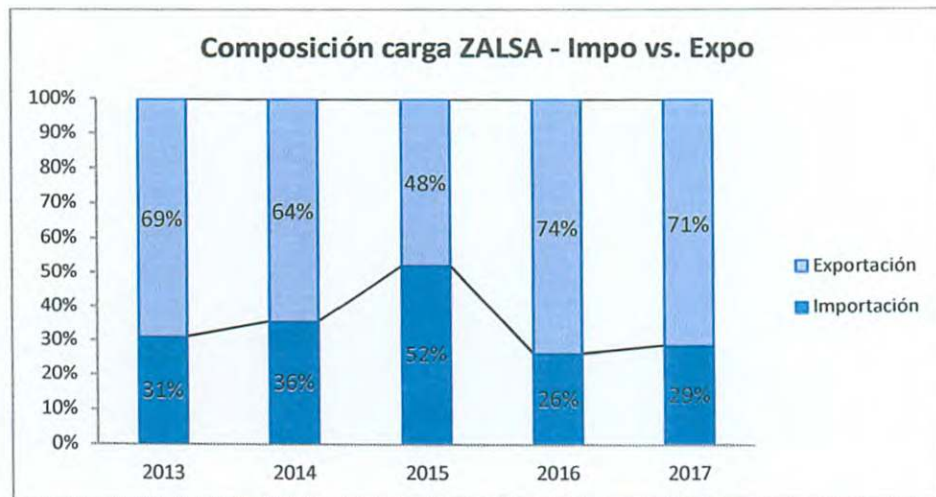
representan estos dos tipos de carga en la composición total, esta reducción no es significativa.



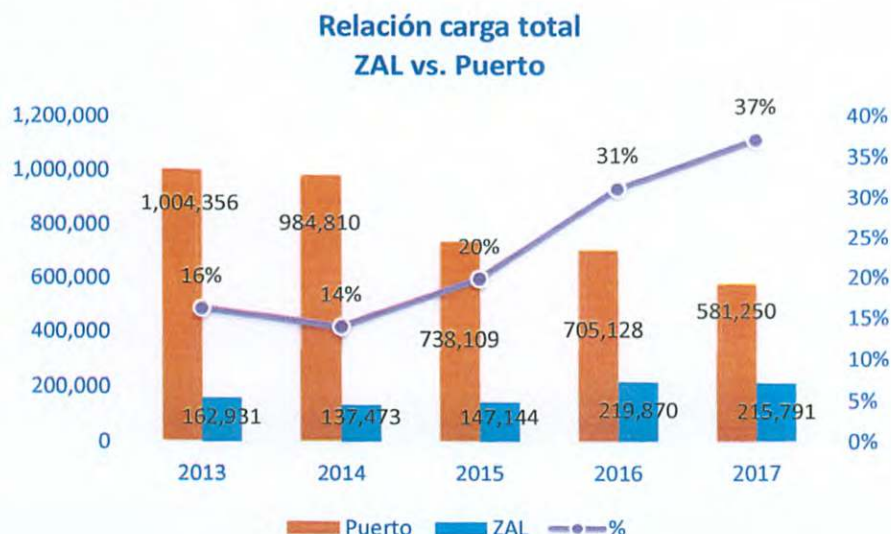
- Los graneles sólidos y los graneles líquidos son los dos tipos de carga que representan el mayor rubro que se moviliza dentro de la ZAL. Esto se debe a la operación de la empresa Expoforestal que exporta astillas de eucalipto y mantiene las instalaciones de su planta dentro de ZALSA, y a la empresa ACOGRASAS que realiza acopio de aceites de palma para la exportación y aceite de soya de importación. Estos dos tipos de productos además representan una gran parte de la carga que se exporta a través del puerto de Esmeraldas como se verá más adelante. Entre ambos tipos de carga constituyen el 89% del total de carga que se moviliza a través de la plataforma logística.



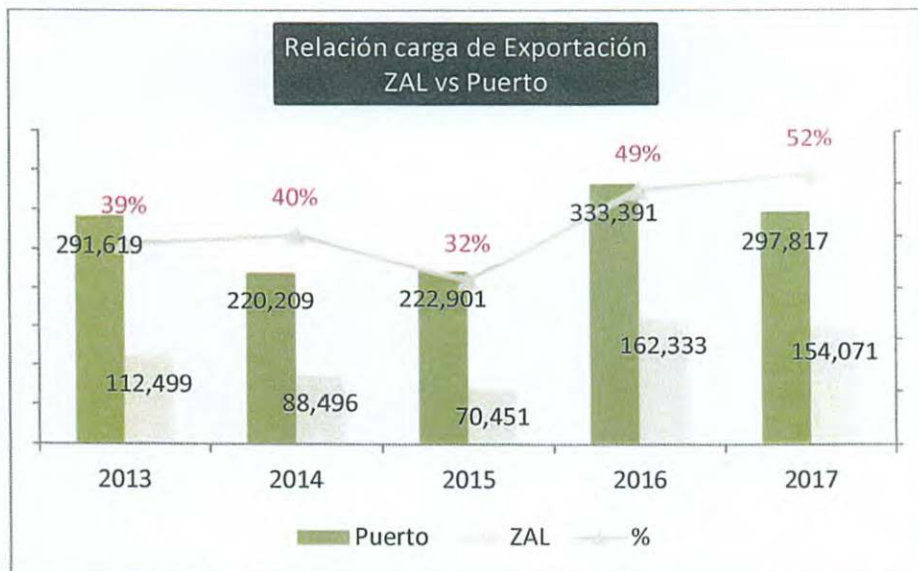
- Al igual que el año anterior, la carga que se moviliza a través de la zona de actividades logísticas es en su mayoría carga de exportación, representando el 71% del total. Por su parte, la carga proveniente del exterior que es importada al país e ingresa a la zona corresponde al 29% del total de carga. Esto concuerda con el análisis anterior ya que las mercancías de graneles líquidos y sólidos son principalmente carga que se exporta desde el país y evidencia la importancia que tienen éstas dentro del funcionamiento de la ZAL.



- Como ya se mencionó, la carga total movilizada a través del puerto de Esmeraldas se redujo un 18% en relación al año 2016. Esta situación y el hecho de que la carga dentro de ZALSA se mantuviera en el mismo nivel, incrementa la relación de carga que se moviliza desde ZALSA hacia el puerto comercial de Esmeraldas o viceversa. En este año la carga movilizada por la ZAL representa el 37% del total de carga en el puerto, lo que significa un aumento del 6% en comparación con el año anterior. Esto evidencia una estrecha relación entre ambos y la importancia del proyecto de la ZAL para el puerto.



- Finalmente, al analizar únicamente la carga de exportación, se nota mucho más la importancia antes mencionada ya que la carga de exportación que sale de la ZAL representa el 52% de la carga de exportación del puerto de Esmeraldas, esto es, un poco más de la mitad del total de carga que se exporta a través del puerto.



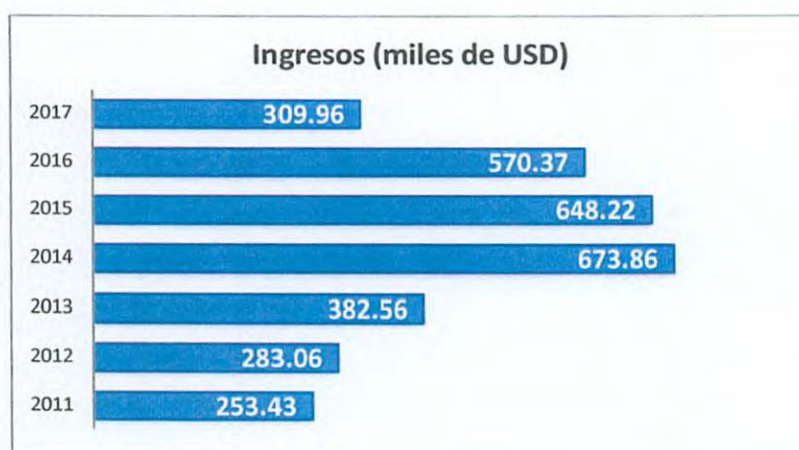
2.3 Situación Financiera

- Los estados financieros del año 2017 presentan un resultado positivo, sin embargo, es mucho menor que el periodo anterior. La utilidad bruta antes de impuestos para este año es \$16,739.89, y la utilidad neta de \$8,126.01 una vez que se descuentan impuestos, reservas y participación de trabajadores.
- A pesar de ser positivo el resultado, en comparación con años anteriores, este resultado es el más bajo desde el año 2013. Frente al año anterior se tiene una disminución del 85% en el resultado antes de impuestos.
- Como ya se mencionó, la caída de la carga en el puerto de Esmeraldas resultó en la disminución de la demanda de espacios de la ZAL de acuerdo a lo que se observó en el indicador de ocupación de espacios durante el año, y esto evidentemente afectó el resultado al final del periodo.
- Por otra parte, la revalorización a valor de mercado que se realizó a los activos de la compañía, como ya se mencionó, se refleja también en los estados financieros presentados, tanto en el estado de resultados, como en el estado de situación. Existen varios efectos que se pueden evidenciar en los estados. Por una parte, en el estado de situación se refleja un incremento en el valor de los activos y, por lo tanto, con el superávit de este nuevo valor, un incremento del patrimonio de la compañía. Así mismo, en el estado de resultados, se redujo el gasto en

depreciación, con lo cual se pudo obtener el resultado en positivo, pero a su vez, la reducción del gasto, incrementará el pago del impuesto a la renta.

Estado de Resultados ejercicio 2017

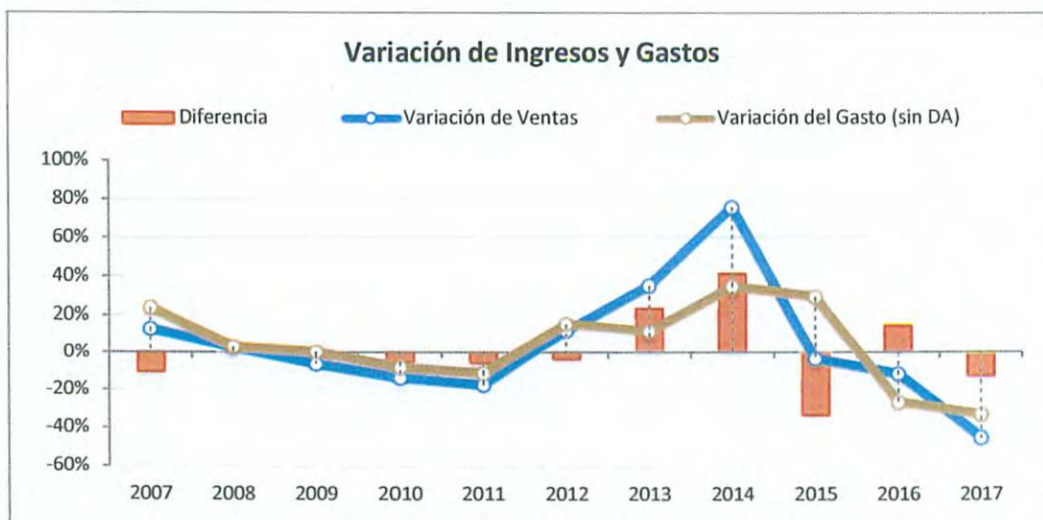
- Tal como se mencionó, la reducción en la ocupación se ve reflejada en la facturación de la empresa y por lo tanto los ingresos se vieron afectados durante el período. En total, los ingresos de operación durante el año 2017 fueron de \$309,957.08. Esto representa el nivel más bajo desde el año 2013.



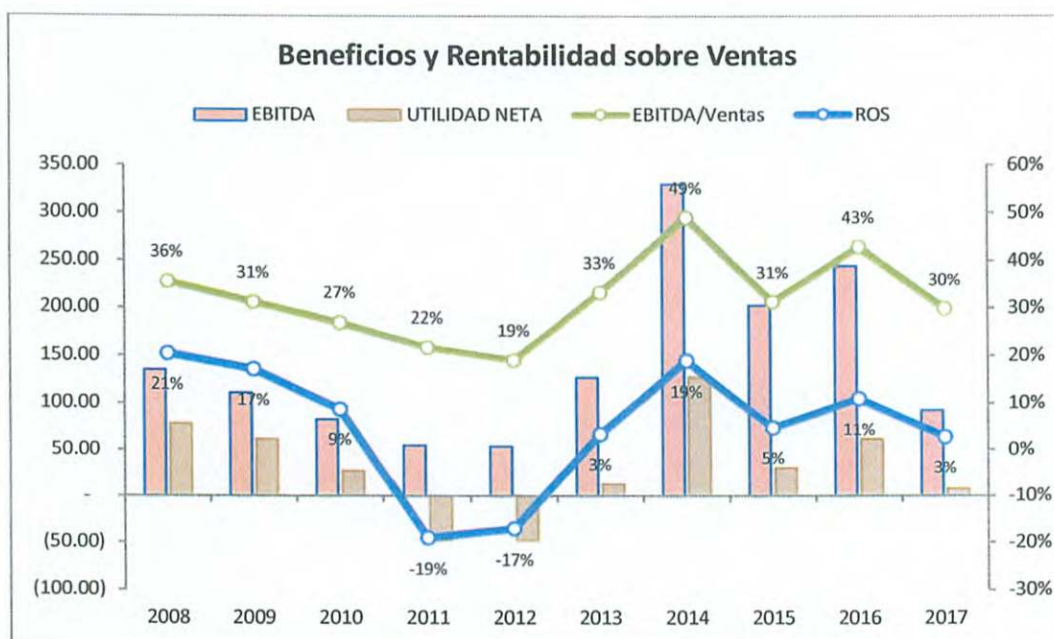
- En comparación con el año anterior, los ingresos de la compañía se redujeron en un 46%.



- Una caída tan considerable de los ingresos de la compañía en el presente periodo obligó también a reducir aún más los gastos de la empresa. Se redujeron los gastos en un 33% en comparación con el año anterior, principalmente en gastos de marketing, mantenimiento y servicios generales. Como se observa en la siguiente gráfica, en años anteriores, siempre que ha existido una caída en los ingresos en relación al período anterior, también se ha registrado una disminución del gasto en ese mismo periodo.

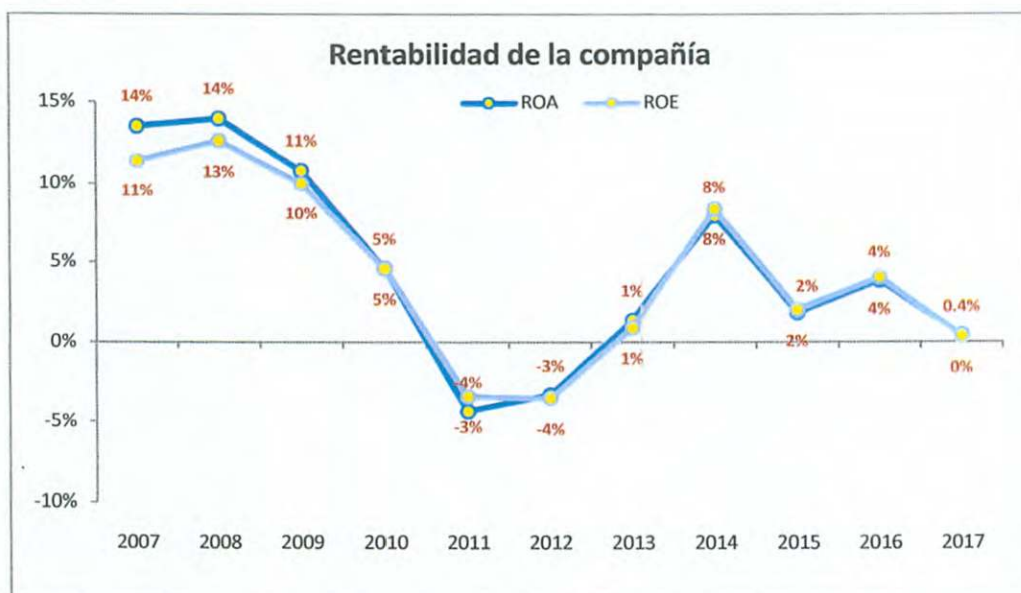


- En el siguiente gráfico se puede observar que el EBITDA se mantiene positivo también en el presente año lo cual indica que la operación netamente continúa siendo rentable. El monto de EBITDA para este periodo es de \$92,445.70. El flujo de caja operativo (CFO) por su parte es de \$81,724.92, cantidad que es la que efectivamente queda disponible para la empresa al final del periodo. De la misma manera, en el gráfico se observa que el margen operativo que se obtuvo durante el año fue del 30% sobre las ventas y la rentabilidad neta sobre ventas cae al 3%.



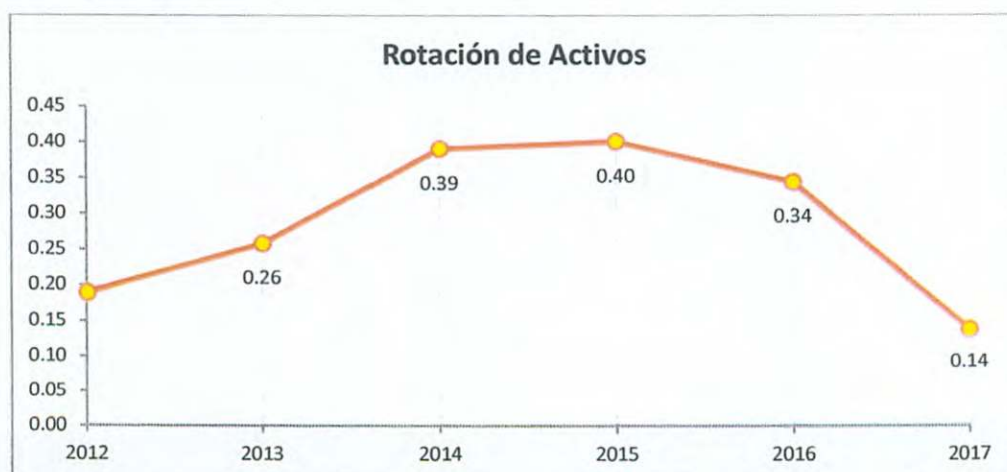
- Como ya se ha mencionado anteriormente, la rentabilidad sobre activos y sobre el patrimonio tienden a ser prácticamente iguales debido a la casi nula existencia de pasivos dentro de la empresa. En este año ambos indicadores caen casi a cero para ubicarse en 0.4% debiéndose esto a la disminución en la utilidad neta, así

como también obviamente por el considerable incremento que se tuvo en los valores tanto de los activos como del patrimonio por el proceso de revalorización.



Estado de Situación ejercicio 2017

- Como ya se mencionó, este año se llevó a cabo un re avalúo de los activos a valor de mercado con lo cual el valor de los activos se incrementó en un 36% aproximadamente en relación al valor que tenían el año anterior.
- Por este mismo motivo, el patrimonio también se incrementó un 39% frente al patrimonio registrado el año anterior. Este es un incremento de valor para los accionistas tal como se verá más adelante.
- Los ingresos totales de la empresa durante el año representaron el 14% del total de los activos, lo que resulta en un indicador de rotación de activos igual a 0.14. Esto se debe tanto al decrecimiento en ventas como al incremento del valor de los activos en el periodo.



- La razón de liquidez de la empresa es de 9.26 en este 2017, situándose como uno de los valores más altos presentados en toda la historia de la compañía, superado únicamente en el año 2007. Se puede notar en el gráfico cómo desde el 2013 se viene recuperando progresivamente la liquidez de la empresa tanto por periodos de buenos resultados como por recuperación de cartera que tenía varios años sin poderse cobrar. Esta situación hace que la liquidez no sea una preocupación y se pueda tener holgura ante cualquier acontecimiento, o eventuales retrasos en los pagos de clientes.



- Finalmente, a continuación, se aprecia en el gráfico cómo el incremento patrimonial por el re avalúo de los activos incrementa también el valor en libros de las acciones. Con esta operación el valor de cada acción de acuerdo a los libros se encuentra en 17 centavos de dólar, lo que representa más de 4 veces su valor nominal y por lo tanto un incremento de la inversión inicial de los accionistas.



Destino de las Utilidades

La utilidad neta para los accionistas en el presente año es de \$8,126.01. La recomendación de esta Gerencia a los accionistas es mantener este valor completamente dentro de la contabilidad de la compañía como utilidades no distribuidas. Cabe recordar que existe aún el compromiso establecido en el contrato de comodato vigente con APE que obliga a mantener las utilidades generadas durante este periodo.

3. BALANCE DE LOGROS

- Hasta el momento no se resuelven los temas respecto de la continuidad de la compañía al frente de la administración de la zona de actividades logísticas y las desmembraciones de terreno solicitadas por parte de Autoridad Portuaria de Esmeraldas.
- Se realizó la apertura de una vía pública dentro de las instalaciones de la ZAL a pesar de la resolución de la Junta de Accionistas negando esta posibilidad, por lo que el contrato de comodato existente también se encuentra afectado al haberse intervenido sin consentimiento dentro del área comodatada y sobre infraestructura de propiedad de la compañía.
- El resultado económico del presente ejercicio que corresponde al año 2017 refleja un valor de \$176,739.89 antes de impuestos, participación a trabajadores y reserva legal, obteniéndose una utilidad neta para el accionista de \$8,126.01.
- Durante el periodo se llevó a cabo una re valorización a valor de mercado de todos los activos fijos de la compañía, cumpliendo con el procedimiento legal establecido por la Superintendencia de Compañías.
- Esta nueva valuación a valor de mercado de los activos, se ve reflejada en los estados financieros presentados. Por una parte, se redujeron los gastos de depreciación al modificarse también la vida útil de los activos, y por otra parte, se incrementó el patrimonio de la empresa y por lo tanto de los accionistas. Los activos se re valorizaron aumentando casi un 36% en relación a su valor anterior y el patrimonio tuvo un incremento del 39% en total.
- Los ingresos de la compañía, sin embargo, cayeron considerablemente durante el año, con una reducción del 46%. Esto se debe en gran medida a la reducción de carga que se tuvo en el puerto de Esmeraldas durante el año y también a la situación actual que enfrenta la empresa al tener una incertidumbre acerca de su operación en la ZAL.
- El margen operativo EBITDA sobre Ventas se ubicó en un 30% reduciéndose en comparación con el año anterior en el que se obtuvo un indicador 43% de margen. Por otra parte, debido a la reducción en la utilidad neta y el incremento de los activos y patrimonio, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE) se ubicó en 0.4%.

- La ocupación de los espacios durante el año también se redujo debido a las condiciones anteriormente citadas. La demanda de espacios para actividades temporales fue muy baja durante el período y el indicador de ocupación promedio refleja una ocupación del 53% de la capacidad real de la zona.
- Sin embargo, pese a la reducción de la demanda y consecuente baja en la ocupación de espacios, la carga total operada a través de la zona de actividades logísticas se mantuvo relativamente sin cambios. En total se movilizaron por los usuarios de la plataforma logística 215,791 toneladas métricas, una reducción de tan solo el 2% en comparación con el total del 2016. Las cargas de graneles sólidos y graneles líquidos representan el 89% del total de carga que se opera dentro de la zona.
- La plataforma logística ZALSA representa un complemento para el puerto de esmeraldas. El 37% del total de carga que se operó en el puerto, fue movilizado también a través de la plataforma. Cabe destacar también que el 52%, esto es, más de la mitad de la carga de exportación que se embarca por el puerto de Esmeraldas es embarcada o procesada desde las instalaciones de la zona de actividades logísticas.

4. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

- Mantener la totalidad de las utilidades generadas en este ejercicio económico como reservas para futuras capitalizaciones.
- Es de esperarse que el año 2018 se incremente el nivel de carga por el puerto de Esmeraldas debido a la reactivación de los precios del petróleo, lo que aumentará la llegada de tubería y otros equipos para este sector. Esto hace suponer que de igual forma se incrementará la demanda de espacios en ZALSA al tratarse de mercancías que típicamente hacen uso de las instalaciones. Sin embargo, mientras no se defina la situación de la compañía frente a la administración de la zona, se deberá mantener la posición de reducir las inversiones y desarrollo de nuevos negocios, así como salvaguardar los activos y patrimonio de la compañía.
- Se recomienda de igual manera mantener por un tiempo más la espera de una respuesta por parte de las autoridades para que puedan abordar el tema y tener una resolución a la situación presentada con el contrato de comodato. Sin embargo, de continuarse sin lograr una conclusión definitiva, se deberán llevar a cabo las acciones pertinentes que ya han sido autorizadas por la Junta con anterioridad.

Quedan muchos retos por delante y se debe continuar insistiendo en resolver los temas que se presentaron en el año 2016 sobre las desmembraciones, pensando siempre en lo mejor para el bienestar de la institución y del proyecto de la zona de actividades logísticas ZALSA, para lo cual aseguro a ustedes mi compromiso profesional de trabajar en favor de que así sea.

Agradezco para concluir a todos los colaboradores de la empresa por su valioso aporte y su permanente entrega y responsabilidad en la ejecución de sus labores; a los miembros del Directorio y a ustedes señores accionistas por la confianza y respaldo demostrados.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Moncayo Raad', written over the typed name.

Ing. Fernando Moncayo Raad
GERENTE GENERAL