

**INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA
ZONA DE APOYO LOGÍSTICO DE ESMERALDAS ZALSA CEM
– AÑO 2019 –**

PARA : JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

DE : ING. FERNANDO MONCAYO RAAD, MBA

FECHA: ESMERALDAS, MARZO DE 2020

1. INTRODUCCIÓN

Una vez que culmina un nuevo año de actividades de la empresa al finalizar el año 2019, corresponde poner en consideración de la Junta General de Accionistas el presente informe de Gerencia de la compañía Zona de Apoyo Logístico de Esmeraldas, dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes y al Estatuto de la compañía. En este informe, se pretende poner al tanto a los accionistas acerca del funcionamiento y situación actual de la empresa, así como analizar los aspectos relevantes de la operación durante el período en cuestión, realizando una revisión de los principales datos e indicadores.

El entorno económico nacional es relevante, y siempre es necesario analizar ciertos aspectos importantes que ofrecen una perspectiva macro de donde la empresa desarrolla sus actividades y que pueden ser determinantes para el éxito o fracaso del negocio.

En este sentido, es importante mencionar que la balanza comercial del país en el año 2019 cerró con cifras más favorables que en el año anterior. Se registró un superávit total de \$820.1 millones de dólares en comparación con el déficit de \$477.6 millones de dólares presentado en 2018. Las exportaciones totales, que se tornan muy importantes para el país en dolarización y son siempre objeto de políticas públicas por parte del Gobierno, registran un incremento absoluto de \$701.4 millones de dólares, lo que significa un 3.2% de incremento porcentual; sin embargo, las exportaciones petroleras cayeron en términos monetarios totales, en relación al año 2018, en \$122 millones de dólares, a pesar de tener un incremento en el total de toneladas exportadas. En las exportaciones no petroleras, sucede algo a la inversa, a pesar de mantenerse casi sin variación las cantidades de toneladas exportadas durante el año en relación al año anterior, los montos en dólares tuvieron un incremento de \$823.6 millones de dólares en comparación con el 2018, lo cual se puede deber a un aumento en los precios globales de los bienes exportados, que en su mayoría son bienes agrícolas primarios.

El crecimiento económico del país no es muy alentador en el presente año. Hasta el tercer trimestre se registraba un ligero crecimiento de 0.2%, sin embargo, con los acontecimientos ocurridos en el mes de octubre, en donde el país sufrió una paralización de sus actividades, las previsiones de analistas económicos y del Banco Central del Ecuador es que la cifra final de crecimiento anual resulte en un decrecimiento económico.

En el ámbito local, la situación de la carga en el puerto de Esmeraldas durante el año 2019 ha sido crítica, teniendo una actividad operativa muy reducida en relación a otros años. Varios factores se han sumado para llegar a este punto; por un lado, la nula exportación de aceite de palma africana y de las astillas de eucalipto que reducen considerablemente la carga total; así como por otra parte, la concesión de los demás terminales portuarios del país que otorgan a éstos una mayor libertad de negociación con los clientes, y con lo que a la administración pública se le hace difícil competir, han derivado en que ciertos clientes se decanten por la movilización de sus cargas por estos otros puertos.

Para la empresa por su parte, la situación del puerto tiene una relación directa con la movilización de carga a través de la ZAL ya que se trata de negocios complementarios. Adicional a esto, el contexto general en el que se desarrolló el presente periodo para la empresa continuó siendo muy particular, en el cual nos encontramos aún a la espera de una definición del futuro de la compañía como administradora de la zona de actividades logísticas, y limitados por esto en la capacidad de acción. En este sentido, en el presente informe se pretenderá presentar de manera concisa los puntos más relevantes que permitan a los accionistas tener un panorama claro de los resultados del periodo y del futuro de la compañía.

2. SITUACIÓN DE LA EMPRESA

A continuación, se presentan los detalles más relevantes que reflejan la situación de la empresa durante el periodo correspondiente al año 2019 organizados desde el punto de vista de tres aspectos importantes de la empresa:

2.1 Situación Administrativa

- Este ha sido un nuevo año en el que la situación de la empresa no cambia, ni se define el destino de la administración de la zona de actividades logísticas y del contrato de comodato que se mantiene vigente con Autoridad Portuaria de Esmeraldas (APE).
- En el marco de esta definición, en el mes de enero se mantuvo una reunión con el Subsecretario de Puertos y el entonces Gerente de APE, para discutir acerca del futuro de la administración y del contrato de comodato. Posteriormente, mediante un acta firmada en reunión sólo de estas dos instituciones, se formalizaron estas conversaciones y se determinaron ciertas acciones a seguir para iniciar el proceso de reversión del comodato.
- En este sentido, durante el año se han mantenido varias reuniones con funcionarios de Inmobiliar para definir la desmembración del área donde se encuentra el CAC y en las cuales se ha confirmado la voluntad de cumplir con la condiciones planteadas por ZALSA para modificación del comodato, lo que implicaría el cierre de la vía y el retorno de estos activos a la empresa. Sin embargo, hasta el momento no se han cumplido estos compromisos y el proceso avanza de forma lenta.
- De igual manera, en la búsqueda de tener una certeza acerca del futuro de la empresa, en el mes de noviembre se gestionó una reunión con el Viceministro del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, en la que también se encontró el

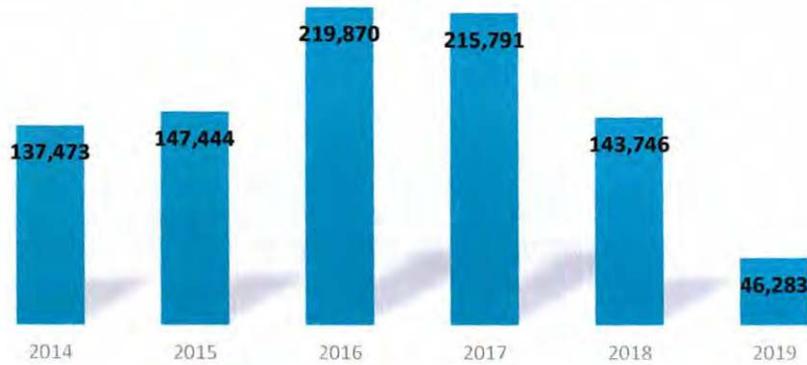
Subsecretario de Puertos, en la cual se discutió acerca del destino del área y las expectativas frente a una eventual concesión o delegación del puerto de Esmeraldas.

- Los continuos cambios en la Gerencia de Autoridad Portuaria de Esmeraldas durante el año, también han generado retrasos y han causado que el tema tenga que volverse a discutir cuando se designa un nuevo Gerente. Sin embargo, vale recalcar que se ha tenido una muy buena acogida por parte de las personas a cargo de esta institución y en todos los casos se ha tratado y se trata de que este tema tenga una pronta definición.
- Por otra parte, la empresa Expoforestal S.A., que es el mayor usuario de la zona, detuvo por completo sus operaciones durante el año, lo que ha ocasionado que no se haya podido recaudar la facturación de esta empresa por los problemas por los que atraviesa. Junto con el Directorio se ha discutido esta situación y se espera contar con una solución favorable una vez Expoforestal pueda reanudar sus operaciones en 2020.
- Por este motivo, se han mantenido reuniones con los directivos de la compañía Expoforestal para lograr recaudar los valores pendientes y estar al tanto del futuro de esta empresa.
- La baja recaudación durante el año, así como la reducción en las operaciones portuarias, que se evidencian también en la operación de la ZAL, complican el panorama administrativo de la empresa. Adicionalmente, el tema en torno a la expectativa del futuro de la compañía no permite planificar acciones adecuadas y se depende de decisiones externas, ya que cada año se inicia bajo el supuesto de ser el último en el que se continúa frente a la administración de la zona de actividades logísticas por una terminación anticipada del contrato de comodato.
- Finalmente, en el mes de diciembre se realizó una Junta Extraordinaria de accionistas para designar a un nuevo Presidente de la compañía, debido a la renuncia del Ing. Iván Rhor por motivo de su salida de la gerencia de APE. En esta Junta se designó como Presidente de ZALSA al Ing. Gabriel Herrera Macías, quien es a su vez el nuevo Gerente General de APE.

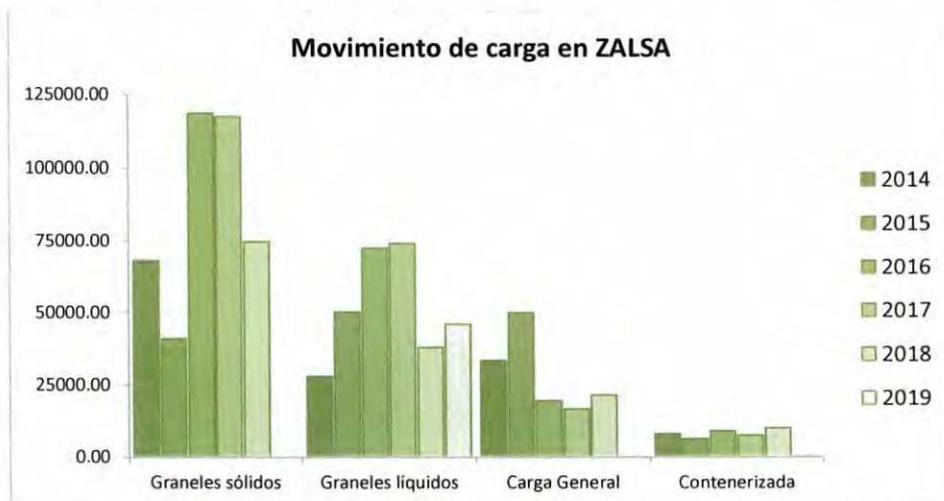
2.2 Situación Operativa

- El total de carga movilizada durante el año por la zona de actividades logísticas cae, en relación al año anterior, un 68%, con un total de tan solo 46,283 toneladas métricas. Este nivel de carga es el más bajo que se haya presentado desde que se inició el proyecto de la ZAL en 2012.

TOTAL (TM)



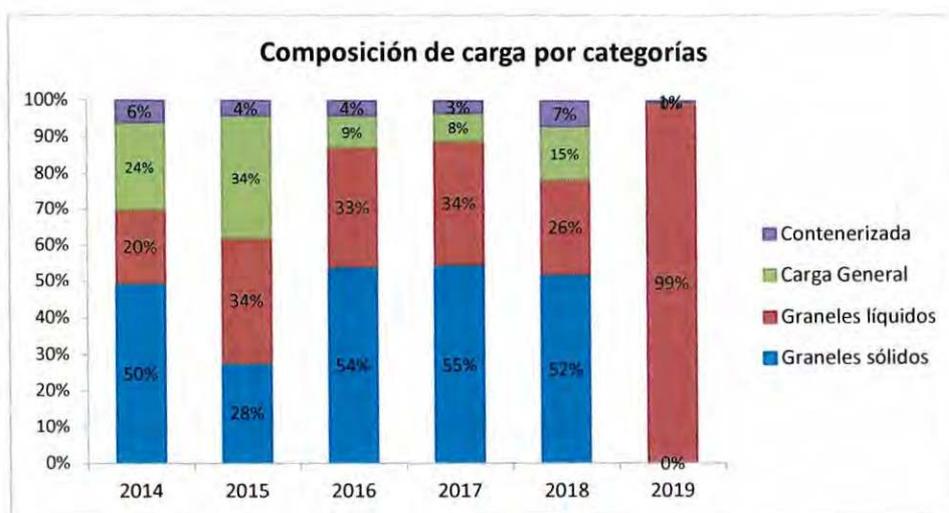
- En el siguiente gráfico se puede evidenciar la caída en el volumen de carga en casi todas las categorías, exceptuando la carga de graneles líquidos, que corresponde a la actividad de acopio de aceites comestibles, que si bien, desde al año anterior sus volúmenes se redujeron notablemente, este año tuvo un incremento de un 22% en relación al año anterior, principalmente por la importación de aceite de soja, ya que la exportación del aceite crudo de palma fue muy poca comparado con años anteriores. Como se observa en el gráfico, la carga de graneles sólidos, carga general y carga contenerizada es prácticamente nula durante el año, con tan solo unas 300 toneladas movilizadas.



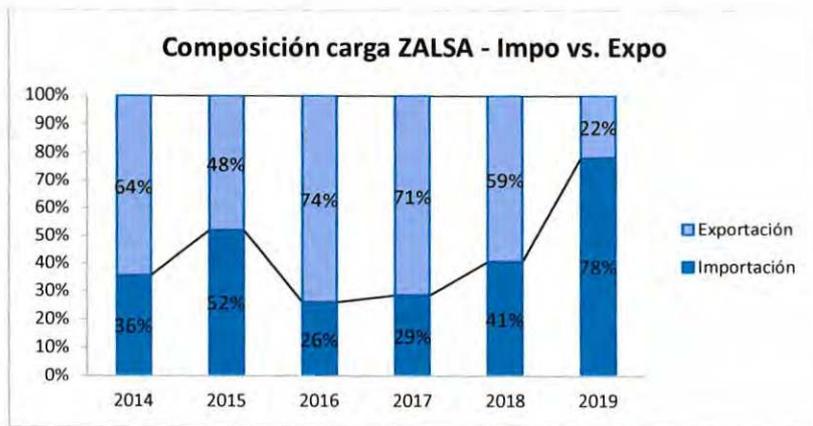
- La disminución de la carga se debe básicamente a dos factores. El primero, tiene que ver con la paralización de actividades de la empresa Expoforestal que, en promedio, anualmente realizaba exportaciones por cerca de 85,000 toneladas métricas de astillas de eucalipto, y que en el año no realizó exportaciones. La segunda causa, se debe a la reducción de carga en el puerto de Esmeraldas en un

36%, que como se ha mencionado, afecta también de forma directa a las actividades de la ZAL por ser negocios complementarios. Esta disminución en los niveles de carga portuaria, afecta principalmente a los segmentos de carga general y carga contenerizada que tradicionalmente han hecho uso de nuestras instalaciones para procesos de descontenerización, almacenamiento y despacho de tuberías, equipos petroleros, entre otros.

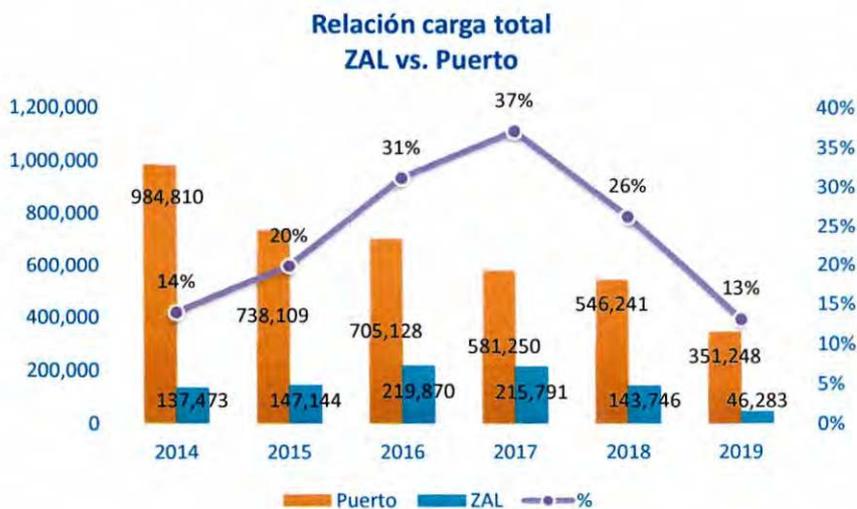
- Básicamente, la carga durante este año ha sido casi en su totalidad la carga de graneles líquidos, representando un 99% del total. El 1% restante corresponde a algo de tubería que se movilizó a inicios de año dividido en carga general y carga contenerizada. En el gráfico que se presenta a continuación, se puede notar que las exportaciones de las astillas de eucalipto, que corresponden a la carga de graneles sólidos, ha representado casi siempre un poco más del 50% del total de carga que se operaba en la ZAL, razón por la cual, al no existir movimiento de este tipo de carga, el total se ha disminuido de forma considerable.



- Como ya se mencionó, el 99% de la carga correspondió a los graneles líquidos, que tiene que ver con el acopio de aceites comestibles por parte del usuario Acograsas. De esta carga, el 78% corresponde a carga de importación y el 22% a carga de exportación, esto es al aceite crudo de palma que se exportó por el puerto de Esmeraldas.



- La nula exportación de astillas de eucalipto ha supuesto para la empresa una reducción considerable en el volumen de carga, por la importancia dentro del total; y sin embargo, para el puerto de Esmeraldas, si bien ha afectado también en gran medida, no lo ha hecho en la misma proporción debido a que hay otros tipos de carga que componen el total del puerto. Debido a este mayor impacto en el volumen de carga en ZALSA, ésta representó tan sólo un 13% del total de la carga movilizada por el puerto.



- Si consideramos únicamente la carga de exportación, se puede observar que ésta tuvo una disminución del 88% en la ZAL, frente a una reducción del 71% que se tuvo en el puerto. En ambos casos, la paralización de exportaciones de Expoforestal afectó en gran medida este rubro. Sin embargo, en el caso de ZALSA afecta mucho más por la importante participación que representaba; por este motivo, la relación de este tipo de carga, frente a la carga del puerto de exportación se ubica en un 17%.



- A pesar de la reducción de las operaciones en cuanto a movilización de carga, la ocupación media durante el año de los espacios disponibles se redujo en un 3%, con lo que se ocupó en promedio en el año, un 49% del total de las áreas disponibles.



2.3 Situación Financiera

- El Estado de Resultados del presente periodo 2019, refleja un resultado negativo con una pérdida neta antes de impuestos de \$21,167.77.
- Debido a que, luego de la revalorización contable aplicada a los activos el año pasado, hay montos de depreciación que el SRI no los reconoce como gastos deducibles, al momento de realizar la liquidación del impuesto a la renta se

determina un valor a pagar por \$4,177.89, por lo que el resultado del ejercicio reflejado en el balance de situación es una pérdida de \$25,345.66. Este impuesto sin embargo, no deberá ser cancelado debido al crédito tributario por retenciones efectuadas a la empresa.

- Este es el segundo año consecutivo en el que la compañía culmina con una pérdida contable, por lo que es importante que el próximo periodo se pueda culminar con una utilidad positiva para no incurrir en tres periodos consecutivos de pérdida.

Estado de Resultados ejercicio 2019

- Como es de suponerse, la reducción de actividades y operaciones dentro de la zona se ve reflejada en una disminución de los ingresos respecto al año anterior. Los ingresos operativos totales fueron de \$260,006.94



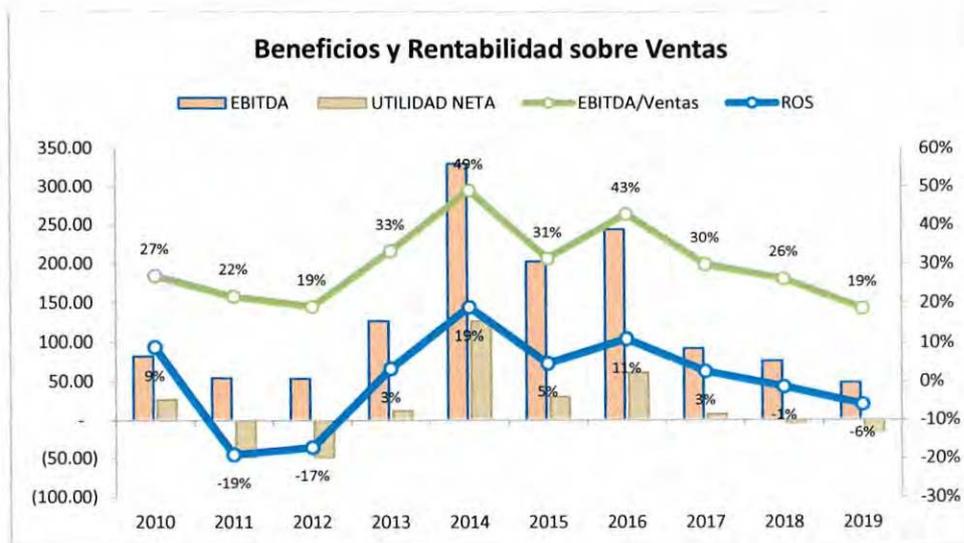
- Los ingresos del presente año disminuyeron alrededor de un 11% en comparación al año anterior.



- Los gastos operacionales totales, por su parte, disminuyeron un 2% en relación al periodo anterior. La variación del gasto no alcanza a ser mayor debido a la estructura de costos fijos que al momento tiene la empresa.



- A pesar que el EBITDA cae un 36% con respecto al año pasado, se destaca que éste sigue siendo positivo con un valor de \$48,529.14 con lo que el negocio y la operación de la empresa sigue aun siendo factible. El flujo de caja operativo (CFO), que es el efectivo neto que queda disponible para la empresa al terminar el periodo contable, resultó en un valor de \$48,729.30 en este 2019. De la misma manera, en el gráfico que se muestra a continuación, se observa que el margen bruto de rentabilidad que se obtuvo durante el año fue del 16% y la rentabilidad neta sobre ventas, al tener una pérdida se ubica en un valor negativo de -6%.



- La rentabilidad sobre activos y sobre el patrimonio en el presente periodo es ligeramente negativa en un -0.7% debido a la pérdida presentada en el año. Ambos valores son iguales al no tener una diferencia representativa entre los activos y el patrimonio de la compañía.



Estado de Situación ejercicio 2019

- Las cuentas de activos y patrimonio presentadas en el Balance de Situación no han tenido una variación significativa respecto al año anterior, más allá de la depreciación contable, en el caso de los activos, y de las pérdidas acumuladas en el caso del patrimonio.
- La rotación de los activos indica qué proporción de los activos totales representan las ventas obtenidas durante el periodo. En este año este indicador se ubicó en 0.12, algo muy parecido al año anterior. Esto quiere decir que los ingresos obtenidos en el año representaron un 12% de los activos.



- La liquidez de la empresa al cierre del año es de 12.79 incrementándose en relación al año anterior y cualquier otro periodo contable de la empresa. Esto quiere decir que los activos líquidos que mantiene la empresa, que incluyen los activos disponibles y los exigibles, representan más de doce veces las cuentas exigibles que tiene la empresa. Si bien este es un indicador positivo, es importante comenzar a recuperar la cartera.



- Debido a las complicaciones de la empresa Expoforestal y su falta de pago de los valores de arriendo, el indicador de días de caja se ha disminuido a 304 días. Esto quiere decir que, de no contar con ingresos, la empresa podría cubrir sus costos operacionales por un periodo de 304 días. Comparado con años anteriores, este indicador no muestra niveles preocupantes.



- Finalmente, el valor en libras de cada acción de la compañía se mantiene en 17 centavos de dólar por acción, lo que representa un poco más de 4 veces su valor nominal..



Destino de las Utilidades

Debido a que el presente año no existe una utilidad neta positiva, no hay una recomendación acerca del destino de las utilidades para la Junta de Accionistas.

3. BALANCE DE LOGROS - CONCLUSIONES

- El contexto general en el que se desarrolló el presente periodo para la empresa continuó siendo muy particular, en el cual nos encontramos aún a la espera de una definición del futuro de la compañía como administradora de la zona de actividades logísticas.
- Se han mantenido durante el año reuniones con Autoridad Portuaria de Esmeraldas, Subsecretario de Puertos, Viceministro de Concesiones e Inmobiliar. Todas estas instituciones tienen una participación de una u otra forma en la definición del tema del comodato. En todos los casos, se han tenido respuestas positivas en cuanto a la necesidad de dar por cerrado el tema, sin embargo, hasta el momento no se ha podido definir formalmente cuál será el futuro de la compañía.
- Al cierre del periodo, se refleja un resultado económico con una pérdida de \$21,167.77 antes de impuestos, participación a trabajadores y reserva legal.
- Al considerar gastos no deducibles y otros aspectos en la consolidación tributaria, se determina un valor adicional a pagar por motivo de impuesto a la renta, por lo que, luego de esta consideración, la pérdida total neta del ejercicio es de \$25,345.66
- Los ingresos de la compañía cayeron un 11% en relación al año anterior debido a una reducción de los volúmenes de carga operados en el puerto y por tanto dentro de la zona. Los gastos, por otra parte, se redujeron en un 2%.

- El margen operativo, EBITDA sobre Ventas, resultó en un 19% reduciéndose en comparación con el año anterior en el que se obtuvo un indicador 26% de margen. De todas maneras es saludable contar con un margen positivo durante el periodo. Por otra parte, debido a la pérdida que se produjo en el año, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE) se tornaron negativas ubicándose en -0.9% y -1% respectivamente.
- La razón de liquidez de la compañía es favorable con un índice de 12.79. Sin embargo, si se toma únicamente el activo disponible, la cobertura de los pasivos exigibles se reduce a 3.38
- La operación de carga total en el puerto de Esmeraldas se redujo durante el año en un 36% en comparación con 2018. En el caso de ZALSA, la reducción fue más significativa por la paralización total de actividades de la empresa Expoforestal, exportadora de astillas de eucalipto, con lo que la caída del volumen de carga fue de un 68% respecto al año anterior.
- La carga movilizada durante el año corresponde básicamente sólo a los graneles líquidos, los cuales representaron el 99% del total de carga en este periodo.
- Finalmente, debido a esta reducción en la carga durante el año, la participación de ZALSA en relación a la carga total movilizada por el puerto de Esmeraldas, se reduce del 37% en el 2017 a representar el 26% durante el 2018. La carga de exportación bajó también del 52% al 41% en la relación ZALSA-Puerto.

4. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

- Las acciones positivas que se han realizado durante el año en relación al tema de incertidumbre por el que atraviesa la compañía, pueden hacer suponer que el próximo año podrá lograrse ya una definición concreta y, en ese sentido, se deberán tomar acciones por parte de la Junta para lograr llevar a buen término esta situación.
- Se espera que el próximo año se mantengan los mismos niveles operativos si es que no se retoman las operaciones de la compañía Expoforestal. Por otra parte, la delegación del puerto sería beneficiosa en cuanto a un incremento de carga, sin embargo, recién en el 2021 se podría comenzar a ver reflejado algo de este incremento.
- Se llevarán a cabo acciones más firmes que permitan recuperar la cartera vencida de forma más rápida para evitar continuar disponiendo de la liquidez de la compañía.
- No existen utilidades a repartirse en este año por lo que no hay recomendación en este sentido.

Por medio del presente informe se han presentado los aspectos más relevantes para la empresa durante el año 2019. Queda a consideración de la Junta General su conocimiento y aprobación, destacando también que han cumplido a cabalidad las decisiones de la Junta

y el Estatuto de la empresa. El Directorio de la empresa, si bien, algunos meses tuvo que funcionar sin el Presidente, en general ha sido de valiosa ayuda para esta Gerencia y para la empresa como tal.

Agradezco nuevamente la confianza que depositan en la Gerencia, y espero poder seguir cumpliendo con las expectativas de todos los accionistas.

Atentamente,

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

Ing. Fernando Moncayo Raad
GERENTE GENERAL