INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

Señores Accionistas:

Dando cumplimento a lo establecido en el estatuto de PANECONS S.A., presento el informe de actividades correspondientes al año 2013.

I Entorno económico:

- Ecuador

En concordancia con los datos oficiales sobre los resultados estadísticos de las Cuentas Nacionales Trimestrales publicados por el Banco Central del Ecuador (BCE), se recoge que el Índice de Inflación anual al cierre del 2013 fue de 2,7%, y un indicador porcentual de crecimiento de Producto Interno Bruto (PIB) anual de 4.5% en el año 2013, un 0,5% menor que el PIB del año 2012, ubicando al país como una de las economías con mejores resultados en la región.

Este resultado del crecimiento es explicable principalmente por el desempeño del sector no petrolero, llegando al 85.4% del total del PIB 2013. De su parte, el valor agregado petrolero tuvo un crecimiento real anual de 1.4%. En el año 2013 la formación bruta de capital fijo creció en 6.6%; las exportaciones en 4.5%; el gasto de consumo final del gobierno en 4.3%; las importaciones en 4.2%; y el gasto de consumo final de los hogares en 3.4%.

Las actividades económicas que presentaron una mayor contribución crecimiento del PIB, 4.5%, fueron:

Construcción, 0.87 puntos;
Petróleo y Minas, 0.51 puntos;
Agricultura, 0.43 puntos;
Manufactura (excepto refinación de petróleo), 0.43 puntos;
Transporte, 0.39 puntos;
Enseñanza, Servicios sociales y de Salud, 0.36 puntos.

La tasa de crecimiento anual del PIB de 4.5% en el 2013, superó la previsión de 4.05% establecida para ese año.

El Gobierno mantuvo sus niveles de inversión en diversos proyectos de obras públicas, manteniendo una generación de empleo más bien estable en el 43% (PEA), casi un 1% mas que el año 2012 y de ese modo también una dinámica de la economía a lo largo del año, en particular en obras relacionadas a generación de energía hidroeléctrica, carreteras, educación, vivienda, centros de atención medica primarias, entre los más importantes.

Nuevamente el sector de la construcción fue el más importantes motor económico, y se ubicó en el 20%, casi igual que el año 2012, y este responde una serie de proyectos en todo el país, en todos los niveles económicos.

- Perú

De acuerdo a los informes presentados por el Banco Central de Reservas BCR y el Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI; la inflación fue 2.86 % al cierre del 2013, cifra que se sitúa en el rango meta del BCR (entre el 1% al 3%). El crecimiento de la economía peruana se ha estabilizado alrededor de su nivel sostenible de largo plazo, en el 2013 el PBI fue 5.02%, siendo niveles estables cercanos a su nivel potencial, prevaleciendo el mayor impulso de factores de demanda.

Las actividades económicas que presentaron una mayor contribución al aumento del PBI fueron:

Comercio: 0,95 puntos
Construcción: 0,58 puntos
Servicios a empresas: 0,52 puntos
Transportes y Comunicaciones: 0,48 puntos
Restaurantes y Hoteles: 0,28 puntos
Financiero y Seguros: 0,27 puntos

El Sector Construcción continuó boyante con 8.5% del PBI, impulsado por la edificación de viviendas, centros comerciales, autopistas y obras de infraestructura pública en el sector privado y público; así como una gran atracción de inversionistas del exterior.

La vivienda en el Perú continúa con una gran demanda, debido a la sostenida mejora de los ingresos de la población, el aún elevado déficit habitacional, el aumento anual en la formación de hogares y las bajas tasas de interés para los créditos hipotecarios, especialmente en moneda local.

La Población Económicamente Activa PEA cerró en el 2013 en 73.21% sobre una población de 22MM de personas en edad de trabajar.

Según los estudios realizados por los entes mencionados, el Perú continúa como uno de los países más dinámicos de la región.

II Entorno empresarial 2013

Sucesos importantes:

Durante los meses finales al año 2012 se realizaron varias revisiones de la marcha de la Sucursal Perú, debido a que los resultados que se venían obteniendo durante el segundo semestre eran cada vez más negativos, y se definió finalmente que la Gerencia General de PANECONS proceda a realizar un soporte personal en Perú, lo que motiva un desplazamiento durante algunas semanas al final del 2012 y todo el año 2013, con el objetivo de buscar re-enrumbar las operaciones gerenciales de la Sucursal, sobre todo en la gestión comercial que venía siendo una gran debilidad ya muy notoria en Perú.

A fines del mes de agosto de 2013, luego de realizar una serie de evaluaciones se define la incorporación de una administración nueva en la Sucursal, con un equipo que

finamente para el mes de octubre 2013 se consolida en las áreas de Gerencia General de la Sucursal, y en las áreas Administrativas y Comerciales, fundamentalmente. Este nuevo equipo, cuyo enfoque es eminentemente comercial ha comenzado a generar una base de clientes y proyectos que serán un nuevo punto de partida para las operaciones a ejecutar en Perú.

Si bien esta gestión ha comenzado a dar los primeros pasos en Perú, por el contrario en Ecuador se notó un deterioro creciente en los resultados comerciales previstos, afectando en forma significativa el desempeño de la operación de la Matriz, que venía con resultados más bien estables y con grandes expectativas de crecimiento por los proyectos que se habían gestado en años previos donde se había superado las metas de producciones y ventas sobre los 300K m2 y 5MM de USD.

A pesar de que resultado obtenido en Ecuador se acercó a los 170K m2 de ventas y más de 3MM de USD esto fue insuficiente para obtener ganancias como habitualmente había sucedido en años previos.

A continuación se presentan los principales indicadores de la operación.

1.- Registros de Producción

1.1 Materias primas:

POLIESTIRENO:
El precio del EPS se mantuvo en promedio en 2,12 USD/Kg en Ecuador y 2,20 USD/Kg en Perú. Este año se registró un fuerte incremento en el EPS de cerca del 9,5% frente al 2012. Las compras de EPS en Perú se las mantuvo aún en forma local en vista de que la disponibilidad de recursos económicos impedía hacer importaciones directas.

ACERO:
Los proveedores de acero son locales en los dos países, los precios han presentado una baja de aproximadamente en 2,3% de modo que en Ecuador estuvo 1,22 y 1,19 USD/Kg para el de 2,5 mm y para el de 3 mm respetivamente en Ecuador; y algo más bajo en Perú 1,14 y 1,12 USD/Kg en cada caso.

1.2 Mano de obra directa

En Ecuador el índice de MOD se eleva un 32% llegando a 0,22 HH/m2 de producción, equivalentes a 0,71 USD/m2 debido a la caída de producción en el año; en la planta de Perú fue 0,91HH/m2 y un costo de 2,7 USD/m2, debido al bajo de nivel de producción que aún se tiene.

1.3 Energía Eléctrica y Combustibles:

A continuación los costos unitarios para las dos plantas:

PAIS	COSTO DE ENERGIA ELECTRICA			COSTO COMBUSTIBLE (EPS)		
	Kw Total	USD/Kwhr	USD/m2	Total Usado	USD/und	USD/Kg
ECUADOR	163.224	0.10	0,11	39.515	0,94	0,13
PERU	192.836	0.07	0.47	2.300 GAL	4,44	0,42

Los costos unitarios en Ecuador se mantienen mientras que en Perú en el caso del Combustible hay un incremento del 29% debido, ya que corresponde a precios internacionales, y por otro lado la producción de EPS (que es donde se requiere el Diesel para el caldero) sigue siendo baja, en comparación con Ecuador.

1.4 Maquinaria Industrial y Nave Industrial:

En julio de 2013 se recibió la nueva maquinaria para la repotenciación de la planta de Ecuador, que formaba parte del plan de optimización de recursos y crecimiento previsto de modo de conseguir los objetivos planteados por PANECONS Matriz, y se programó inicialmente el montaje para hacerlo en el tercer trimestre, pero finalmente se lo hace en enero del 2014 por motivos de programación del personal técnico.

Al momento se ha realizado casi totalmente el proceso de montaje, se ha logrado una reducción importante de espacio ocupado de los equipos, y se prevé un incremento de capacidad productiva de al menos un 35% que se deberá verificar en los próximos meses cuando se tendrán niveles de pedidos de producción mayores.

En la planta de Perú se mantiene su equipamiento en condiciones normales, se ha realizado programas de mantenimiento básico.

Las dos naves industriales mantienen excelentes condiciones operativas y de seguridad.

1.5 Resultados de producción:

Se presentan abajo los datos relativos a producción obtenida en las plantas desde el año 11 al año 13:

AÑO	PRODUCCIÓN								
	PANELES	ACCESORIOS		CASETONES (1)		MALLAS		PLACAS EPS (1)	
	m2	Und	Kg	Und	Kg	m2	Kg	m2	Kg
2011 ECUADOR	339.763	525.740	196.271		30.523	6.277	6.233	8.819	8.092
2011 PERU	52.304	44.030	18.400						
TOTAL	**392.067**	**569.770**	**214.671**		**30.523**	**6.277**	**6.233**	**8.819**	**8.092**
2012 ECUADOR	302.653	487.807	180.703		18.417	3.816	3.789	36.984	66.575
2012 PERU	58.050	40.107	16.547		450				
TOTAL	**360.703**	**527.914**	**197.250**		**18.867**	**3.816**	**3.789**	**36.984**	**66.575**
2013 ECUADOR	**172.606**	195.537	79.560		35.854	1.676	1.663	25.507	37.932
2013 PERU	27.015	161.715	67.170		3.331				
TOTAL	**199.621**	**357.252**	**146670**		**39.185**	**1.676**	**1.663**	**25.507**	**37.932**

(1) se procesaron varias medidas de casetones y bloques de diferentes densidades, por lo cual se presenta únicamente el dato en peso total

2.- Gestión Comercial y Técnica

2.1 Temas comerciales:
Los resultados de comerciales en Ecuador presentan un retroceso muy importante frente al notorio avance que se tuvo en los años 10, 11 y 12. Los presupuestos de ventas para el 2013 consideraron ejecución de proyectos de MUPI que se iban a gestar durante todo el año y que finalmente tuvieron un diferimiento para el año 14; por otro lado se disponía de contratos de exportación a Venezuela que lamentablemente

se suspendieron por los hechos de dominio público; y finamente los proyectos locales a nivel nacional que se fueron ejecutando con lentitud en algunos casos y en otros no se lograron cumplir por falta de gestión personalizada frecuente, sobre todo en la plaza de la costa y especialmente Guayaquil que fue un centro de desarrollo muy importante para PANECONS en los últimos años.

Las cifras comparativas revelan un 60% de cumplimiento de MUPI con ventas de 1,33MM; exportaciones totales un 7% con 0,14 MM; y otros clientes locales con 69% frente al presupuestado y un total de 1,59 MM USD.

AÑO 2013	PRESUPUESTO	REAL	CUMPLIMEINTO
MUTUALISTA PICHINCHA	$ 2.209.200	$ 1.332.759	60%
EXPORTACIONES	$ 2.080.000	$ 139.092	7%
OTROS LOCALES	$ 2.288.000	$ 1.585.024	69%
ZONA SIERRA	$ 1.328.000	$ 941.615	71%
ZONA COSTA	$ 960.000	$ 643.409	67%
TOTAL	$ 6.577.200	$ 3.056.875	46%

En el Perú se notan dos etapas muy claras de la gestión comercial, la que corresponde hasta septiembre, donde el resultado es muy limitado; y la siguiente etapa del año 2013 que contó con la incorporación de la nueva administración que implementó una agresiva estrategia y acción comercial dirigida a penetrar de manera inmediata en el mercado peruano.

En ese sentido se desarrollaron acciones de capacitación y muestra en ferias itinerantes con el ministerio de vivienda y una gran exposición en la feria EXCON con resultados muy alentadores, además de mejores acercamientos a las constructoras claves del Perú. La estrategia implicaba consolidar clientes de gran nombre para mostrar nuestro producto y con ello captar el interés del mercado inmobiliario en general.

Como resultado de estas acciones al cierre del año 2013 se logró crecer en ventas locales en un 500% respecto del año 2012; y para el 2014 se plantea un crecimiento muy importante respecto del año 2013 al cierre del año, para lo que se esta implementando el ingreso sostenido del producto tabiquería en edificaciones de oficinas y vivienda, además de soluciones comerciales. Para el segundo semestre del 2014 se debe desarrollar con mayor fuerza el ingreso del sistema estructural sobre todo para soluciones de vivienda social.

2.1- Acciones Técnicas

Luego de una serie larga de pruebas de laboratorio se obtuvieron finalmente los resultados de los ensayos en los nuevos productos para tabiquerías, donde se confirman las excelentes respuestas del sistema para cargas horizontales y verticales que superan largamente a cualquier sistema convencional.

De igual modo se realizaron demostraciones en varios edificios en Quito y en Lima de modo de validar las condiciones de velocidad, eficiencia, eliminación de desperdicios, etc., que dieron cabida para contratos que se han realizado en Lima y que estarían por ratificarse en Quito.

2.2 Datos de Ventas y Participación

AÑO	REGISTRO HISTORICO DE FACTURACIÓN ANUAL											
	2010			2011			2012			2013		
	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL
PANELES (m2)	148.676	ND	148.676	538.641	40.555	588.896	369.796	70.742	380.535	183.282	18.945	183.195
ACCESORIOS (un)	235.725	ND	235.725	517.344	44.030	561.374	480.215	40.107	520.322	258.660	156.690	415.556
VENTAS PRODUCTOS (un)	2.760.088	80.088	2.840.176	5.534.236	731.975	6.266.209	5.205.000	1.314.095	6.518.095	2.836.522	428.075	3.266.597
VENTAS OTROS (un)	2.740.599		2.740.599	917.617		917.617	44.180		44.180	191.055	182.147	373.202
TOTAL VENTAS (un)	5.500.687	80.088	5.580.775	6.441.853	731.975	7.173.826	5.249.180	1.314.095	6.562.275	3.027.577	610.222	3.639.799
PARTICIPACION												
MUPI	48%			29%			47%			44%		
OTROS	57%			71%			53%			56%		
EXPORTACIONES	160.712			182.801			115.400			139.092		

Expectativas para el 2014

Se ha previsto que el año 2014 permitirá una recuperación importante en los proyectos de MUPI que se han programado a partir de junio en adelante; igualmente incursionar en los proyectos de edificaciones de altura que se están proyectando en la zona norte de Quito una vez que se está cambiando las ordenanzas municipales, y por otro lado en los proyectos de Gobierno que tienen que ver con edificaciones destinadas para educación y salud; como también para campamentos de las obras de explotación petrolera y minera.

Con los resultados conseguidos en el segundo semestre en el Perú se inicia la consolidación del producto y con ello se vislumbra un año 2014 importante consolidando los productos estructurados para el mercado peruano (Tabiquería, Estructural y EPS) para soluciones de vivienda, comercial, industrial y equipamiento diverso.

Quiero finalmente expresar mi agradecimiento al señor Presidente del Directorio de PANECONS S.A., a los señores miembros del Directorio de PANECONS, a la Presidencia del Directorio y Gerencia General de Mutualista Pichincha, al grupo ejecutivo y gerencial de las áreas directivas y funcionales de MUPI; a los señores de la alta dirección y operación de EMMEDUE Italia; de igual forma al grupo directivo de ACP y ACP Vivencia en Perú; y como siempre a todo el personal de PANECONS tanto en Ecuador como en Perú.

Quito, 25 de mayo de 2014

Atentamente,

Ing. Manuel Mera Vergara
Gerente General