

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

Señores Accionistas:

Cumpliendo lo establecido en el estatuto de PANECONS S.A., presento el informe de actividades correspondientes al año 2014.

I Entorno económico:

- Ecuador

De acuerdo con la información publicada por el Banco Central del Ecuador (BCE), en el cuarto trimestre de 2014, el PIB se incrementó en 0.5% en relación con el trimestre anterior y presentó una variación positiva de 3.5% respecto al cuarto trimestre de 2013. La variación interanual fue 3.5% en los siguientes componentes principales:

Administración Pública y Defensa (0.53);
Petróleo y Minas (0.46);
Comercio (0.44);
Actividades Profesionales (0.43);
Construcción (0.42)

La inflación anual a diciembre tuvo un repunte desde 2.70% en el año 2013, a fijarse en 3.67% en el 2014.

La Población Económicamente Activa (PEA) urbana, que mostraba un índice de desempleo del 4.5% para el 2014, es decir un 0,3% menos que el año 2013. El 7,6% de la PEA urbana se ubica en el sector de la construcción en el 2014.

Según cifras comparativas de la misma fuente, Ecuador está entre los 4 países de mayor crecimiento en América del Sur, y en el grupo de economías con mayor crecimiento en América Latina, donde se observa que Ecuador creció más que Perú (2.35 %), México (2.1 %) y Chile (1.8 %).

- Perú

Según los informes presentados por el Banco Central de Reservas BCR y el Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI, la inflación fue 3,22% al cierre del 2014, cifra que se sitúa en el rango meta del BCR (entre el 1% al 3,5%). El crecimiento de la economía peruana se ha estabilizado alrededor de su nivel sostenible, en el 2014 el PBI fue 2,35%, siendo niveles estables y prevaleciendo el mayor impulso de factores de demanda.

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

Comercio: 4,42 puntos
Construcción: 1,68 puntos
Servicios a empresas: 6,60 puntos
Transportes y Comunicaciones: 2,67 puntos

Restaurantes y Hoteles: 4,53 puntos
Financiero y Seguros: 12,60 puntos

El Sector Construcción tuvo una desaceleración con un crecimiento sólo de 1,68% entre enero a diciembre del 2014. A pesar de los resultados el actual ritmo de construcción de proyectos inmobiliarios no cubre el déficit de 1,8 millones de viviendas que se requiere en el país.

La Población Económicamente Activa PEA cerró en el 2014 en 75% sobre una población de 22MM de personas en edad de trabajar.

II Entorno empresarial 2014

Principales eventos:

Debido a los resultados que se tuvieron en años pasados, agravados sobre todo por los registrados en año 2013, se procede a ejecutar una serie de decisiones establecidas por los Directorios de MUPI y de PANECONS con la finalidad fundamental de evaluar la viabilidad del negocio y sus perspectivas futuras.

Primeramente se contrató a una consultora internacional de primera línea cuyo trabajo se realizó en Perú inicialmente y luego en Ecuador, trabajo desarrollado entre enero y abril, obteniendo una serie de conclusiones que permiten confirmar la viabilidad del negocio, tanto en la Sucursal de Perú como en Ecuador. Se establecen una serie de recomendaciones a desarrollar, a fin de ampliar las acciones de penetración comercial y crecimiento del mercado, entre las que se ratifican temas relativos a priorización en proyectos constructivos de tabiquerías, desarrollar el servicio de colocación e instalación de panel, ofrecer los productos de poli estireno, entre los más importantes.

Basados en las recomendaciones y sugerencias recibidas, se decidió inicialmente generar un Plan Emergente que pretendía llegar a una mejora notoria de los resultados de PANECONS al cierre del 2014. Los principales objetivos a cumplir, a más de los comerciales y operativos que fueron implementados en forma secuencial y rigurosa; partieron de la reestructuración patrimonial con un aporte para capitalización futura por parte de MUPI proveniente de la compensación de créditos vigentes; compra de la maquinaria de la Sucursal en Perú por parte de la Matriz eliminando de ese modo un pasivo importante y el problema de una exposición al tipo de cambio debido a las fuertes devaluaciones que se registraron en Perú; de modo de lograr una estructura patrimonial y empresarial más sólida.

Lamentablemente por una serie de situaciones internas no se logró implementar antes de fines de noviembre y diciembre, lo cual generó un efecto importante en los gastos financieros y de diferencial cambiario en la Sucursal, y un efecto de pérdidas mayores a las previstas originalmente.

De cualquier manera, el resultado final, desde el punto de vista operacional fue alentador, generando una gran expectativa para los años venideros.

Principales indicadores de la operación.

1.- Registros de Producción

1.1 Materias primas, tanto el Acero como el EPS en los dos países mantuvieron un comportamiento estable en sus precios, notándose únicamente una tendencia a la baja hacia cuarto trimestre.

1.2 Mano de obra directa, se trabajó con los equipos fijados para un turno, con muy pocas variaciones en el año, debidas a picos de ventas, sobre todo en Ecuador por el gran crecimiento notado en el mercado de EPS. Los índices se mantienen entre 0,73 a 0,75 en Ecuador y Perú.

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	78.614	0.13	0,09	40.351	0,83	0,10
PERU	181.253	0.10	0.30	5.724 GAL	2,94	0,19

En Ecuador el costo unitario de la energía eléctrica subió cerca del 30% frente al año 2013, pero las eficiencias tanto en programación operativa como aquellas originadas en la nueva maquinaria ya instalada permiten mantener los costos unitarios estables. En cuanto al GAS industrial hay una baja en el precio unitario, y por ende el costo unitario también disminuye en casi un 28%.

En Perú el costo unitario de energía eléctrica por m2 producido tiene una disminución importante debido al incremento de producción; y en caso del EPS debido también por la significativa mejora en producción y también debido a la reducción del precio del diesel casi un 32%. Estos costos unitarios del EPS producido bajan un 55% del registrado en 2013.

1.4 Maquinaria Industrial y Nave Industrial: En Ecuador se incorporó la nueva maquinaria durante los primeros meses del 2014 y a partir de mediados de año ya se cuenta con el nuevo equipamiento en plena capacidad de operación.

La planta de Perú mantiene su operación normal, únicamente se realiza una reposición de los silos de carga.

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

1.5 Resultados de producción:

ANO	PRODUCCIÓN								
	PANELES m2	ACCESORIOS		CASETONES (1)		MALLAS		PLACAS EPS (1)	
		Und	Kg	Und	Kg	m2	Kg	m2	Kg
2012 ECUADOR	302.663	487.807	180.703	18.117	3.010	3.700	30.004	66.676	
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	172.808	199.937	79.960	35.854	1.676	1.663	25.507	37.932	
2013 PERU	27.015	161.715	67.170	3.331					
TOTAL	199.821	357.252	146670	39.185	1.676	1.663	25.507	37.932	
2014 ECUADOR	131.821	58.394	27.933	9.476			121.402	112.593	
2014 PERU	61.050	67.734	26.190	38.042					
TOTAL	192.871	126.128	54.123	47.518			121.402	112.593	

(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 resultados

2.1 Ecuador: se planteó un presupuesto para Ecuador que contemplaba el desarrollo de los proyectos MUPI 2014 según sus planes de construcción fijados; una recuperación de ventas de otros clientes en las diferentes plazas del país; y un crecimiento para las ventas de EPS en el mercado local. El total presupuestado fue cercano a 4.2 millones de dólares.

Como se mencionó anteriormente, durante los primeros meses del año 14 se realizó una consultoría externa cuyas conclusiones y recomendaciones plantearon conseguir una mejor relación con los principales clientes; continuar con los servicios de instalación de los productos Hormi2; incorporar nuevos proyectos y clientes; desarrollar el mercado de los productos de EPS. Para el caso del cliente MUPI, generar una relación conjunta de metas de colocación; desarrollar actividades que permitan potenciar las fortalezas del sistema en los proyectos; establecer de programas que incentiven a clientes que opten por consumir los productos y servicios que ofrece PANECONS; entre las más importantes.

Las acciones comerciales desarrolladas permitieron un repunte hacia segundo semestre, sobre todo en nuevos negocios importantes que incluyeron la instalación de tabiquería en centros comerciales, naves industriales, principalmente; como también en un notable crecimiento del EPS en sus derivados, especialmente para empresas productoras de cubiertas metálicas que utilizan placas de este material en la parte intermedia de ese tipo de panel, que fueron destinadas finalmente para los proyectos del Gobierno en las Unidades Educativas fundamentalmente.

Los resultados finales de ventas fueron los siguientes:

PRESUPUESTO COMERCIAL 2014 (US)			
CLIENTES TIPO	PRESUP.	REAL	% CUMP.
MUPI	2.111.924	1.206.313	57,12%
OTROS CLIENTES	2.085.678	1.948.967	93,45%
TOTAL	4.197.602	3.155.280	75,17%

2.2 Perú: las recomendaciones y conclusiones recibidas de la consultora apuntaban hacia realizar un trabajo comercial muy agresivo contando con la nueva administración como base para desarrollar relaciones comerciales con empresas líderes del segmento de la construcción en el país; realizar acciones que se orienten a focalizar el segmento de tabiquerías como punto de partida para una entrada en el mercado; generar un servicio de instalación del producto en los proyectos de los clientes; asesorar y acompañar a los clientes en todo el proceso desde las primeras ofertas hasta un servicio post venta de los productos homir2; potenciar las ventas de EPS y generar una sinergia con los clientes de este tipo de productos a fin de asegurar bases de ventas estables; identificar potenciales "stakeholders influencers" y evaluar posibles alianzas; entre los más importantes puntos.

Al cierre del 2014 se logró un incremento muy importante en las ventas frente al año 2013, llegando a facturar 2'508.284,6 USD, es decir 4,15 veces lo que se había conseguido en el 2013. El presupuesto de 2'567.391 USD se cumplió al 97.7%

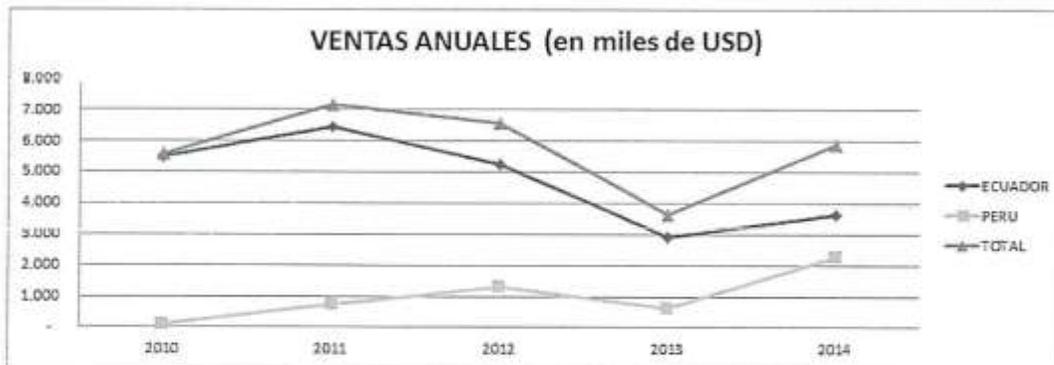
La incursión en la instalación es el 44% del total de ventas. Se nota, en todo caso que si bien es clave para el negocio en PANECONS en ese mercado, requiere de un capital de trabajo mayor, debido a los períodos de cobranza que son sustancialmente mayores a los habituales, ya que dependen del avance de las proyectos y sus respectivos procesos de liquidación de obra.

Los principales proyectos que fueron ejecutados corresponden a edificaciones consideradas como íconos en Lima, y que son de dos de las más importantes empresas constructoras en Perú. Adicionalmente a esto, se incursiona en el campo de vivienda social, se logra ingresar en forma auspiciosa en un proyecto de este segmento en una ciudad del sur este de Lima, inicialmente con 100 unidades de vivienda, obra que modelo a ser realizada en Perú con el sistema en forma integral.

El desarrollo del EPS continúa en crecimiento, se establecen alianzas con algunos de los principales productores de cubiertas metálicas, que utilizan este material de la misma manera que fue explicado en Ecuador, es decir en la parte intermedia del panel de cubierta.

2.3 Datos de Ventas y Participación

AÑO	2011			2012			2013			2014		
	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL
TOTAL VENTAS (us)	6.441.853	731.973	7.173.826	5.249.180	1.314.095	6.563.275	3.029.577	610.222	3.639.799	3.155.280	2.508.284	5.663.564
PARTICIPACION												
MUPI	29%			47%			44%			38%		
OTROS	71%			53%			56%			62%		
EXPORTACIONES	182.801			115.400			139.092					



3.- Temas relativos al cumplimiento de normas de la Unidad de Análisis Financiero:

Como parte de las funciones del Oficial de Cumplimiento está la de elaborar y remitir cada año a la Superintendencia de Bancos y Seguros el plan de trabajo de la unidad de cumplimiento para el nuevo año, así como el informe de cumplimiento de los objetivos de la entidad en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos del año inmediato anterior, debidamente aprobados por el Directorio, en

reunión realizada el 14 de abril de 2014 se conoció el informe y fue conocido y aprobado, haciendo notar en él las actividades de monitoreo, control y reporte, como también de capacitación interna.

Expectativas para el 2015

El año 2015 tiene una serie de expectativas complejas, debido principalmente a la condiciones inestables que se pueden notar en la economía ecuatoriana, por el efecto que traerá la caída de los precios del petróleo, que ha sido un punto clave para apuntalar el gran crecimiento y las enormes inversiones que se han realizado en obras de todo tipo, especialmente en la construcción. Sin embargo de ello, se prevé un repunte de este segmento de la industria, especialmente por las decisiones de implementar los esquemas de vivienda de interés prioritario con tasas preferenciales y condiciones que alentarán en forma significativa la generación de proyectos.

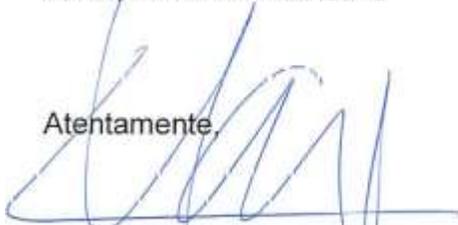
En Perú, a pesar de que será un año prelectoral, se tienen grandes expectativas de desarrollo de proyectos comerciales y de vivienda; y de otros de inversión estatal, como aquellos que se están desarrollando ya en la emblemática refinería de Talara al norte de Lima.

Finalmente quiero mencionar que este 2014 ha sido un año lleno de retos muy importantes y de grandes desafíos, pero que con el gran empuje generado por todos los colaboradores de PANECONS en ambos países y la total dedicación de las administraciones se ha conseguido un primer resultado notorio en la recuperación empresarial, y que con las decisiones que se han venido planteando y se espera ejecutar en los venideros períodos, con seguridad se conseguirá un repunte total de la empresa.

Mi agradecimiento especial al señor Presidente del Directorio de PANECONS S.A., a los señores miembros del Directorio de PANECONS, al Directorio y 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, y nuevamente a todo el personal de PANECONS S.A. en Ecuador y Perú.

Quito, 30 de abril de 2015

Atentamente,



Ing. Manuel Mera Vergara
Gerente General