

Quito, 24 de abril de 2017

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

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a lo establecido en el estatuto de PANECONS S.A., se presenta el informe de la Gerencia General correspondiente al año 2016, en el que se enunciarán los aspectos más relevantes del mencionado ejercicio fiscal.

Cabe mencionar que en el mes de abril del 2016 se produjo el cambio de la administración de la Compañía, por lo que los eventos previos son responsabilidad de la administración anterior.

I Entorno económico:

En lo que se refiere al Sector de la Construcción en el Ecuador, según lo refleja la reducción del número de permisos de construcción anuales, a partir del año 2012, ha presentado una gran contracción, con tendencia negativa, según se puede apreciar en la información del INEC:

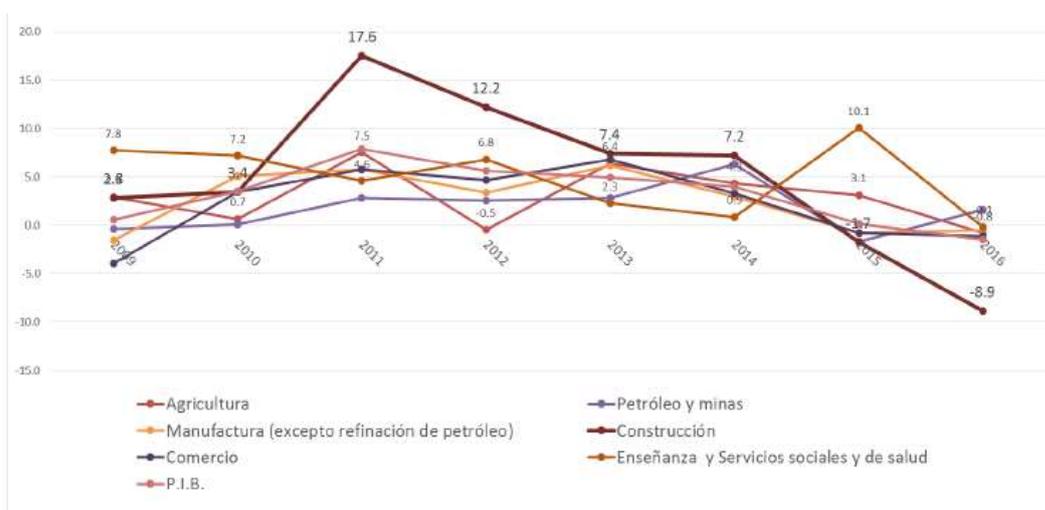


Según varios actores y gremios relacionados al sector inmobiliario, esta tendencia se ha mantenido durante el año 2016 y no se espera una recuperación significativa durante el año 2017.

La construcción es uno de los sectores de mayor importancia dentro de la economía del país, su contribución al PIB nacional fue del 9.12% durante el 2016, lo que refleja su fundamental participación en el desarrollo nacional y su influencia como generador de empleo. Según información del BCE, el sector presentó hasta el 2012, índices de crecimiento del PIB sectorial de hasta el 17,6%, ubicando al sector como uno de los de mayor crecimiento durante la última década, crecimiento atribuible, por un lado, a la política gubernamental de inversión en grandes obras de infraestructura, vivienda social y vialidad y, por otro, al mayor dinamismo en la concesión de créditos hipotecarios de la banca privada y del BIESS, Sin embargo, la realidad de los últimos dos años y especialmente durante el 2016, presentó una situación completamente distinta, con una gran desaceleración económica y un escenario nada alentador para la construcción y para la generación de nuevos proyectos, lo que se refleja en la tasa de variación del PIB sectorial en -1.7% para el año 2015 y -8.9% en el 2016.

VARIACIÓN DEL PIB DE LOS PRINCIPALES SECTORES INDUSTRIALES 2016

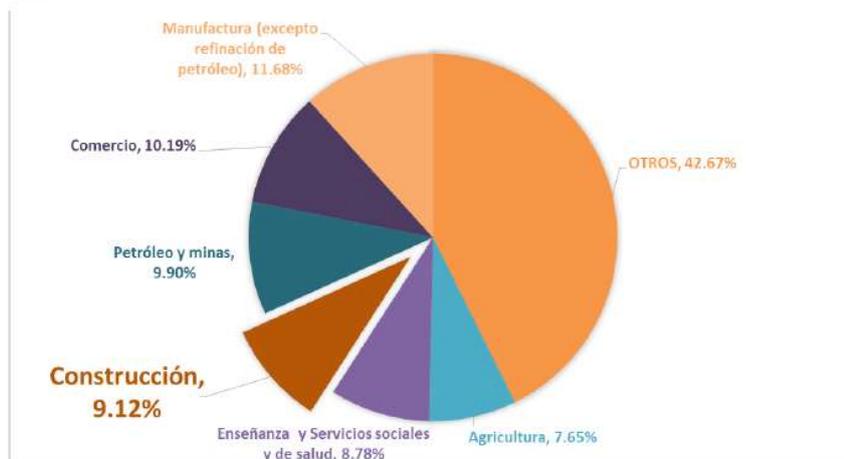
El sector de la construcción ha tenido una participación constante en el PIB nacional. Durante los cuatro últimos trimestres ha presentado una baja, actualmente del -8.4% siendo la industria más afectada por la crisis.



FUENTE: BCE
ELABORADO POR: DEPARTAMENTO TÉCNICO CAMICON

PARTICIPACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL PIB NACIONAL 2016

El sector de la construcción es una de las principales fuerzas productivas, actualmente es la cuarta industria en aportar al PIB con un 9.12% después de sector petróleo y minas que participa con el 9.90%, comercio 10.19%, y manufactura (excepto refinación de petróleo) 11.68%.



FUENTE: BCE

ELABORADO POR: Departamento Técnico CAMICON

De acuerdo con información del Banco Central del Ecuador, el PIB sectorial muestra índices completamente negativos durante todos los trimestres del 2016 para el Sector de la Construcción: Entre 2015 y 2016 el número de reservas de vivienda (promesas de compraventa en nuevos proyectos) ha caído un 60%, según la APIVE, y el precio de venta de los inmuebles se ha contraído hasta en un 40% en este período, según la CAMICON.

Comportamiento de las actividades económicas Tasas anuales al 2016 por trimestres

INDUSTRIA	2016.I	2016.II	2016.III	2016.IV
Refinación de Petróleo	125,8	89,2	2,5	32,4
Suministro de electricidad y agua	-1,6	9,8	12,9	10,6
Actividades de servicios financieros	-6,9	-1,9	2,2	7,9
Alojamiento y servicios de comida	-6,8	-6,9	-6,4	-3,6
Construcción	-8,8	-10,2	-9,3	-7,0
Administración pública, defensa; planes de seguridad social obligatoria	-6,1	-6,6	-7,7	-7,7

Fuente: BCE. / Elaboración: Multienlace.

Esta contracción en el Sector de la Construcción es, en mayor o menor grado, un reflejo de los resultados económicos generales del país que cerró el 2016 con un decrecimiento de la economía del 1.5%. Las proyecciones para el 2017 son todavía inciertas, mostrando expectativas diversas entre las del BCE y las de organismos internacionales cuyas previsiones van desde un crecimiento de la economía del 1.4% hasta una contracción del 2.9% respectivamente (FMI) para este nuevo año.

Dentro de este muy complejo entorno económico y comercial, los principales resultados de Panecons en el año 2016 fueron los siguientes:

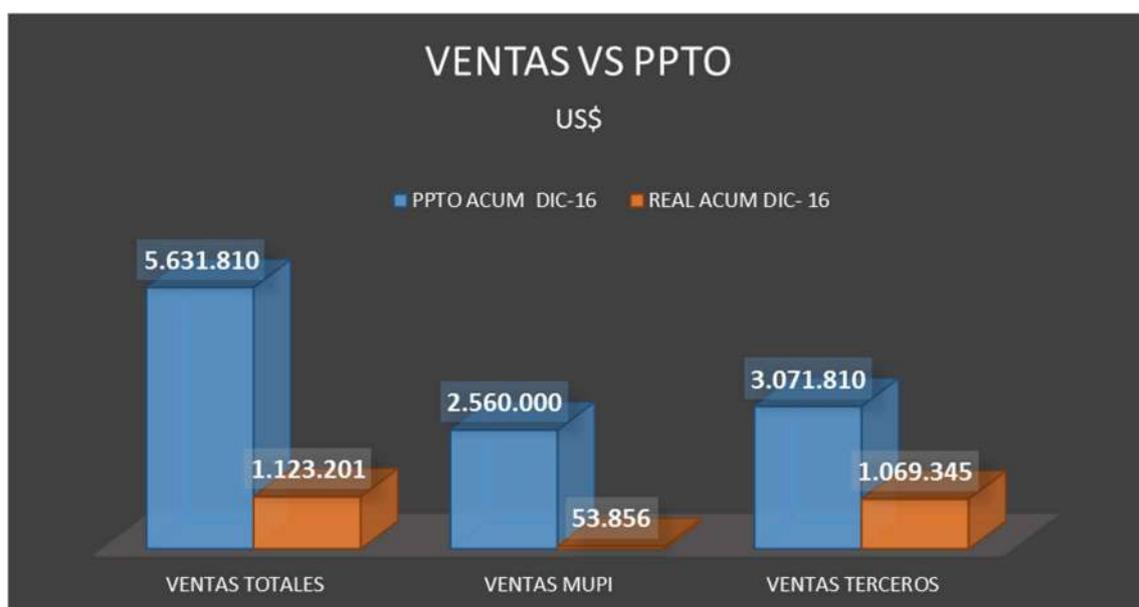
II Resultados Empresariales

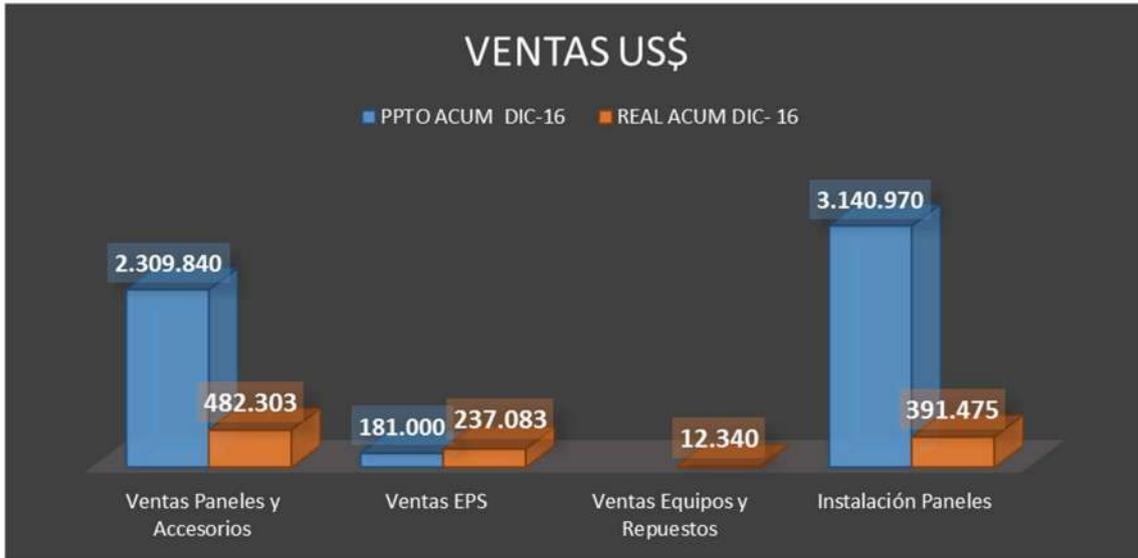
En el 2015, primer año de la crisis, las ventas netas realizadas por la Compañía superaron los US\$ 3.3 millones, mientras que durante el 2016, apenas llegaron a US\$ 1.12 millones, de los cuales el 65% (US\$ 731k) correspondieron a productos industriales y el restante 35% (US\$ 391k) a instalación de paneles Hormi2. Los márgenes brutos de contribución por estas ventas fueron del 24.5% y del 21.8% respectivamente, lo que representa un margen bruto promedio del 23.6% durante el 2016 para la Compañía.

PRODUCTOS INDUSTRIALES		INSTALACION DE PANELES	
VENTAS NETAS	731.726	TOTAL FACTURACION	391.475
COSTO DE VENTAS	-294.949	COSTO DE INSTALACION	-306.028
GASTO PRODUCCION	-257.341	MARGEN BRUTO	85.447 21,83%
MARGEN BRUTO	179.436 24,52%		

TOTAL VENTAS	
TOTAL FACTURACION	1.123.201
COSTO FABRICACION	-858.317
MARGEN BRUTO	264.883 23,58%

En relación con el presupuesto, en el 2016 se obtuvieron los siguientes resultados:



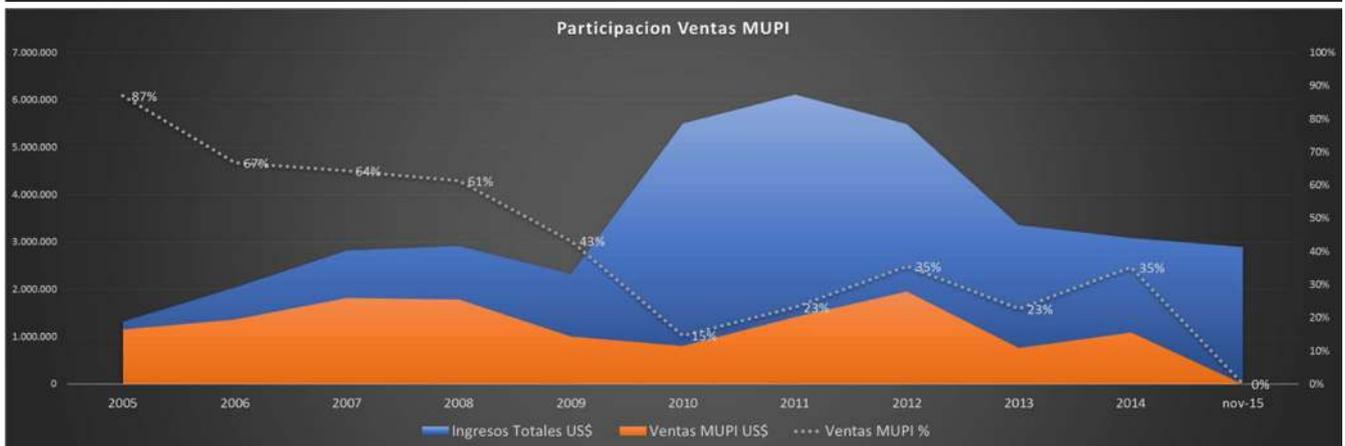


Esto representa un 20% de cumplimiento sobre la expectativa de ventas para el año 2016. Cabe mencionar que en el presupuesto de ventas de 2016, se contemplaba un monto de US\$ 2.56 millones correspondientes a ventas a proyectos MUPI los cuales no se desarrollaron.

En cuanto al control presupuestario de gastos, se puede manifestar que, en su gran mayoría, éstos estuvieron bajo las proyecciones realizadas, a excepción de los gastos de producción que no se consideraron inicialmente por el volumen de producción que se tenía previsto alcanzar. De todas maneras, esta reducción de gastos no compensó la falta de ingresos provenientes de ventas, por lo que los resultados fueron negativos en US\$ 690.562 al finalizar el año 2016.



Si revisamos los resultados históricos de la empresa, podemos observar que, a excepción de los años 2010, 2011 y 2012, en que las ventas superaron los US\$ 5 millones (US\$ 6.44 millones en el 2011), casi todos los demás períodos se han mantenido bajo los US\$ 3 millones, cayendo sustancialmente en el 2016, año en el que Mutualista no realizó compra de materiales Hormi2 para sus proyectos.



III Expectativas para el 2017

Como se mencionó inicialmente, el año 2017 se plantea como un escenario muy complejo en donde la estabilidad de principales variables macroeconómicas del país depende de los ingresos petroleros, con precios estimados en menos de \$ 50 el barril, y del acceso a inversiones y financiamiento interno y externo, lo que condiciona seriamente la ejecución de las obras estatales que han sido el principal motor de la economía durante los últimos 10 años.

La falta de claridad en la nueva administración estatal sobre potenciales ajustes en el esquema impositivo, cambios en el modelo de gasto público, deudas pendientes con los contratistas estatales, contracción en el consumo de los hogares y ausencia de señales eficientes para el fortalecimiento de la dolarización, son otros factores a considerar en perspectiva para este difícil año y que limitan el crédito a promotores y constructores y se constituyen en restricciones para el inicio de nuevos proyectos.

Una oportunidad para el re direccionamiento del enfoque de la empresa es la necesidad de reconstrucción inmobiliaria en las zonas afectadas por el trágico terremoto sucedido hace un año, para lo cual el sistema constructivo Hormi2 ha demostrado su versatilidad y eficiencia ante requerimientos extremos como el los sismos, lo que nos permite tener una buena exposición ante los profesionales y el público en general. Con esto en mente, se ha planteado para el 2017 la necesidad urgente de alinear y redefinir la estrategia empresarial a esta nueva realidad. Los principales retos son: optimizar el uso del capital disponible en la creación de valor, desarrollar productos idóneos para la nueva coyuntura, incrementar la productividad y mejorar la eficiencia en costos.

En este sentido, alineando la estrategia empresarial con la visión institucional de Mutualista Pichincha, la Dirección inmobiliaria de la MUPI ha presentado un Plan de Negocio, incorporando a Panecons la línea de productos prefabricados de Casa Lista, lo que permitirá un más eficiente enfoque industrial y comercial de la empresa y le proporcionará una importante fuente de ingresos para revertir los resultados negativos acumulados en los últimos años.

Como parte de la nueva Administración de PANECONS S.A., me permito dejar constancia expresa de nuestro agradecimiento a la Presidencia y al Directorio por el decidido apoyo recibido en las gestiones realizadas, así como por su compromiso para seguir consolidando los cambios y desafíos que se plantean para la Empresa en este difícil año 2017.

Atentamente,

Ing. Diego Ramírez L.
Gerente General