

Quito, 23 de abril de 2018

## **INFORME DE LA GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

Señores Accionistas:

Dando cumpliendo a lo establecido en el estatuto de PANECONS S.A., se presenta el informe de la Gerencia General correspondiente al año 2017, en el que se mencionan los aspectos más relevantes del mencionado ejercicio fiscal.

### **1.- ANTECEDENTES**

#### **I Entorno económico:**

La construcción es uno de los sectores económicos con la mayor concentración de ingresos de las compañías del país y fue uno de los que tuvo mayor dinamismo en la década anterior, presentando crecimientos anuales promedio superiores al 5%. Lamentablemente, a partir de la crisis económica iniciada en el 2014, generada principalmente por la reducción de los precios internacionales del petróleo y la posterior recesión de los años 2015 y 2016, a lo que se añade el componente político y la aprobación de la Ley de Plusvalía, el sector experimentó una sustancial contracción que prácticamente paralizó su actividad en estos años. Durante estos años se reportan tasas de crecimiento negativas del -1,7% y -8,9% respectivamente, convirtiéndose en uno de los sectores de mayor y más larga contracción en la economía durante los últimos tres años.

Esta contracción se explica por la disminución de los ingresos del Estado, que mermó fuertemente los proyectos de inversión pública en infraestructura y por la reducción de la inversión privada en proyectos de construcción, dada a su vez por la disminución en los consumos de los hogares. Entre 2015 y 2017 el número de reservas de vivienda (promesas de compraventa en nuevos proyectos) cayó en un 60%, según APIVE, y el precio de los inmuebles descendió en ciertos casos hasta en un 40%, según la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON). Luego de 11 trimestres consecutivos de decrecimiento, en el tercer trimestre del 2017 la caída del PIB de la construcción fue del 8,5 %, según cifras del Banco Central del Ecuador y se estima

que entre 80.000 y 100.000 personas han perdido su empleo en el sector en los últimos tres años.

### VARIACIÓN TRIMESTRAL PORCENTUAL DEL PIB DE LOS CUATRO PRIMEROS SECTORES PRODUCTIVOS Y PIB GENERAL 2007-2017 TRIMESTRAL T-4

Pese a que la construcción reportó cifras positivas durante el 2010-2013, la caída que registra en la actualidad es la más fuerte en relación al resto de sectores productivos. Estamos ocho trimestres consecutivos a la baja. En el segundo trimestre del 2017 con un -7.9 %.

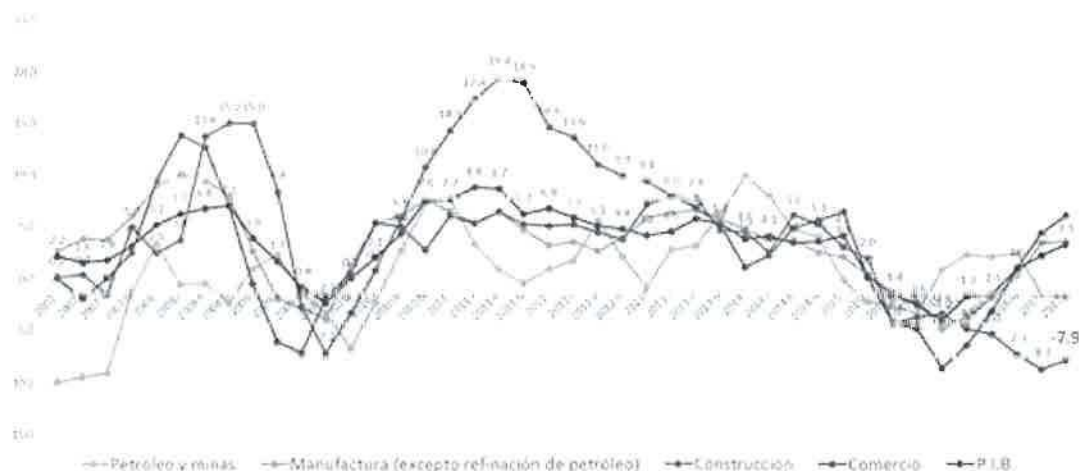
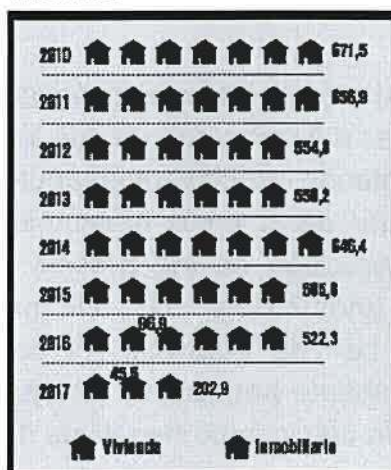


Gráfico 3: Evolución del crédito de vivienda e inmobiliario (USD. millones)



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros, Leyenda

Dentro de este muy complejo entorno económico y comercial, los principales resultados de Panecons en el año 2017 fueron los siguientes:

## II Resultados Empresariales

Al cierre del año 2016, los resultados de la empresa presentaban pérdidas de US\$ 690.562 en dicho ejercicio fiscal y de US\$ 335.904 como déficit acumulado, lo que obligó a iniciar el año 2017 con medidas encaminadas a estabilizar la empresa y permitir su sostenibilidad en el tiempo.

En el mes de marzo del 2017, se aprueba por parte de los Directorios de Mutualista Pichincha y de Panecons, un plan que trazaba el nuevo modelo de negocio que adoptaría la Compañía a partir de este año y cuyo enfoque se basaba, principalmente, en una reestructuración global de la empresa para hacerla más eficiente y competitiva y en la incorporación del sistema constructivo Casa Lista como una línea de negocio de Panecons.

Con este nuevo modelo, se incorporan ingresos por ventas Casa Lista por US\$ 4.79 millones, generando un margen de contribución de US\$ 587.411 para la Compañía durante el 2017.

Por el lado de los productos industriales Hormi2, los resultados de la empresa durante 2017 fueron los siguientes:

<b>RESULTADOS</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Ingresos ordinarios	731.726	839.272
Costo de ventas	<u>(294.949)</u>	<u>(303.757)</u>
<b>Margen bruto Bienes</b>	<b>436.777</b>	<b>535.515</b>
Servicios	507.727	778.722
Costos servicios	<u>(306.028)</u>	<u>(700.568)</u>
<b>Margen bruto Servicios</b>	<b>201.700</b>	<b>78.154</b>
 <b>Margen Bruto en Ventas</b>	 <b><u>638.477</u></b>	 <b><u>613.669</u></b>
Administrativos	(822.498)	(433.769)
Generales	(14.620)	(111.410)
Comercialización y Ventas	(155.796)	(75.061)
Producción	(257.341)	(280.042)
Desahucio		(210.238)
Otros ingresos / gastos, neto	<u>(35.755)</u>	<u>150.713</u>
<b>Resultados de actividad de operación</b>	<b><u>(647.534)</u></b>	<b><u>(346.139)</u></b>
Ingresos financieros	302	2.541
Costos financieros	<u>(43.331)</u>	<u>(16.030)</u>
Ingresos financieros, neto	(43.028)	(13.489)
Pérdida antes de impuestos	<u>(690.562)</u>	<u>(359.628)</u>
Impuestos diferidos		-
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b><u>(690.562)</u></b>	<b><u>(359.628)</u></b>

Las ventas de productos y servicios Hormi2 se incrementaron en un 15% y 53% respectivamente, totalizando US\$ 1.617.994 frente a US\$ 1.239.453 del año anterior. El margen bruto en ventas del 2017 fue de US\$ 613.669, equivalente al 38% sobre el total de ventas.



En cuanto al uso de la capacidad instalada en la planta, si bien se produjeron 62.509 m<sup>2</sup> de panel y se procesaron en total 106.108 Kg de EPS, estuvo por debajo del estándar requerido (220.000 m<sup>2</sup> de panel), lo que generó que el Gasto de Producción sea de US\$ 280.042, reduciendo el margen bruto a US\$ 333.827, equivalente al 21% sobre el total de ventas anuales.

La restructuración de la empresa permitió una reducción de US\$ 372.674 en los gastos administrativos, generales y de ventas durante el 2017. La salida de personal durante este año tuvo un costo aproximado de US\$ 240.000, valor que incidió en el resultado final de pérdida por US\$ 359.628 de la línea Hormi2 en este ejercicio fiscal.

De esta manera, los resultados finales de las dos líneas de negocio fueron: positivo en la línea Casa Lista por US\$ 587.411 y negativo en la línea Hormi2 por US\$ 359.628, con las consideraciones mencionadas, por lo que el resultado final consolidado del ejercicio 2017 para la Compañía fue de US\$ 227.783. Este resultado, además de marcar una notable diferencia con respecto a los valores históricos y tendencia de pérdidas en Panecons, representa un logro significativo considerando el complicado entorno del sector de la construcción mencionado previamente.

En lo referente a las principales cifras del balance, podemos remarcar la mejora en el activo corriente, tanto en caja como en cartera nueva y en crédito tributario, lo que representa un impacto sumamente positivo en el análisis del giro de negocio. Se mantienen las cuentas históricas del activo pero se continúan los procesos instaurados para su recuperación y en algunas otras cuentas importantes se espera concretar una definición en el corto plazo.

Se han llegado a acuerdos con proveedores nacionales y extranjeros, lo que permitió reducir las cuentas pendientes y no obstaculizar la provisión de materiales y equipos. Un ejemplo de ello son los acuerdos con Emmedue, Turbosol e Ideal Alambrec. En ese sentido, también se suscribieron acuerdos de pago con Mutualista Pichincha para reducir los pasivos, en función de la capacidad de generación de flujos de la Compañía.

Un hecho relevante es la adquisición de 243 lotes urbanizados en la población de Tanicuchí para el desarrollo de viviendas de interés social y del programa de gobierno Casa Para Todos. En un área de aproximadamente 8 Ha. de terreno se prevé la construcción de 479 unidades de vivienda. Para el efecto se obtuvo un crédito de US\$ 1.250.000 en Mutualista Pichincha y se requerirán US\$ 1.460.000 adicionales en los próximos meses para la cancelación total de dicha compra. El proyecto gubernamental CPT ha sido diferido en varias ocasiones y hasta el momento no tiene una fecha oficial de inicio, por lo que los esfuerzos se han enfocado en la promoción y desarrollo de las restantes viviendas de este proyecto.

### III Perspectivas para el 2018

Las perspectivas para el año 2018 se muestran más favorables que en los anteriores. El inicio de proyectos institucionales de Mutualista Pichincha será determinante en la obtención de los resultados previstos. Entre otros, este año se tiene previsto el arranque de los proyectos El Belén, Manta Azul, Ciudad Santiago, Balcones de Santa Ana y Altos del Pacífico. Adicionalmente, es prioritario el inicio del proyecto Tanicuchí durante el 2018 ya que los créditos relacionados con la compra de este terreno constituyen el principal pasivo con costo de la empresa. Estos proyectos permitirían alcanzar un nivel de facturación superior a los US\$ 7 millones en este año.

Finalmente, como Gerente General me permito dejar constancia de mi 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 año 2018.

Atentamente,



Ing. Diego Ramírez L.  
Gerente General

