

Quito, 26 de julio de 2019

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

Señores Accionistas:

Conforme lo establecido en el Estatuto de PANECONS S.A., me permito poner en su consideración el informe de la Gerencia General correspondiente al año 2018, en el que se mencionan los principales y más relevantes aspectos de este ejercicio fiscal.

1.- ANTECEDENTES

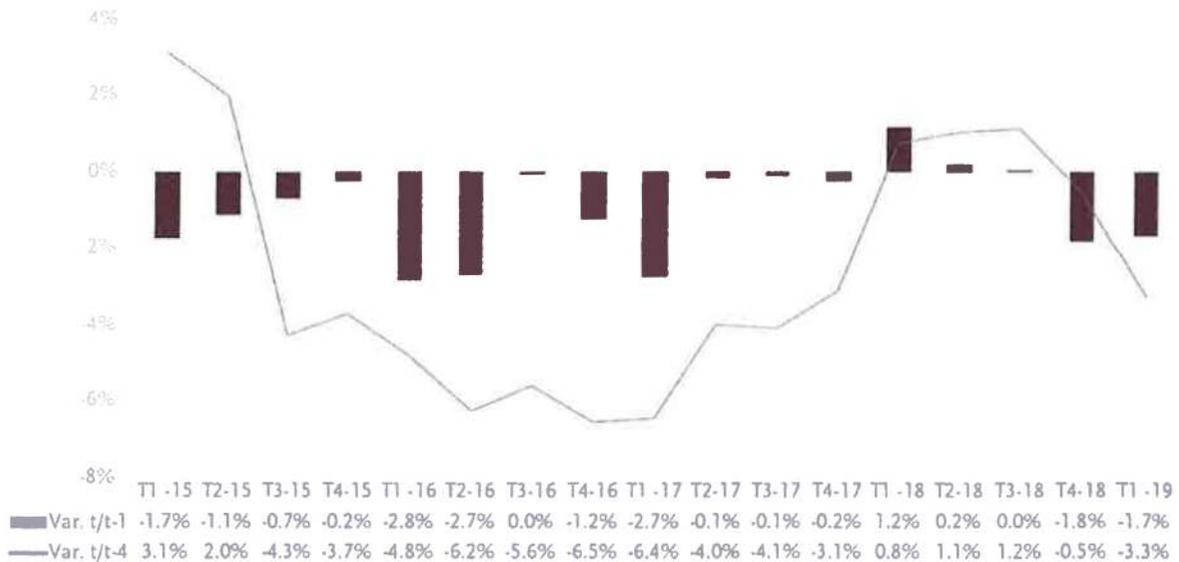
I Entorno económico:

Durante el año 2018, el sector de la construcción, pese a la crisis que afrontó durante todo el periodo previo, se mantuvo aún como uno de los sectores más representativos de la economía ecuatoriana. Mostrando una leve recuperación a inicios del año, cerró el 2018 nuevamente con un PIB sectorial y una tendencia claramente negativos. Si bien las expectativas, generadas principalmente por los planes gubernamentales de vivienda de interés social y prioritario y los incentivos asociados a estos programas, pretendían contribuir con soluciones, aunque sean parciales, al déficit habitacional del país y así fomentar la recuperación del sector de la construcción, no se cumplieron y sus escasos resultados fueron mucho menores que las expectativas generadas, sin lograr la planteada reactivación.

Según la información presentada por APIVF, tanto el PIB de la construcción como las operaciones de crédito hipotecario otorgadas por el BIESS han mostrado una tendencia negativa desde el año 2015, lo cual es un reflejo del comportamiento general del sector y de la economía en su conjunto durante todo este período.

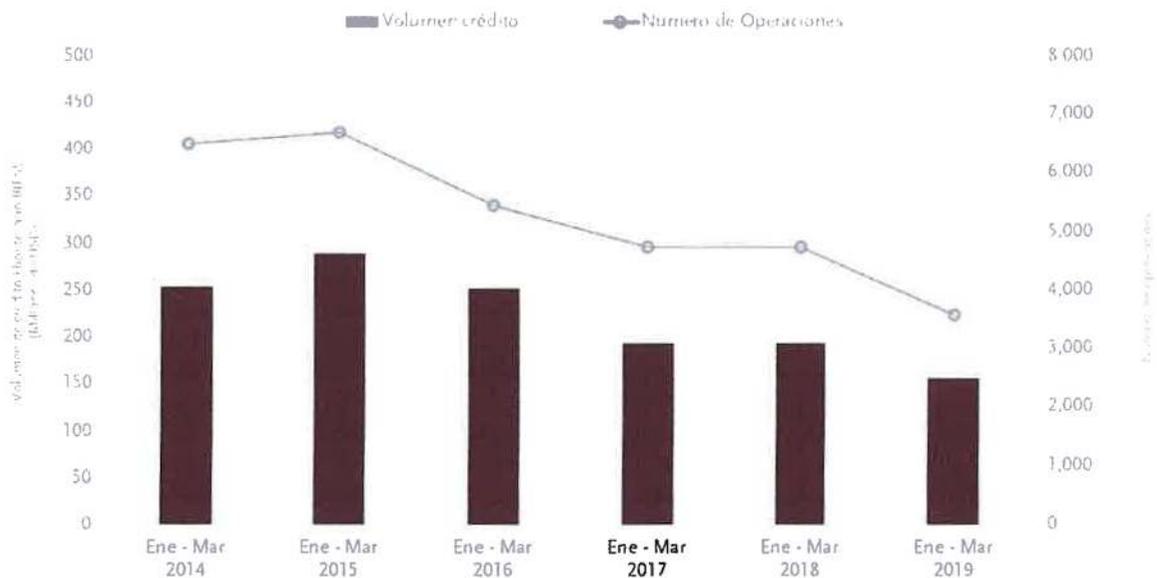
TENDENCIA TRIMESTRAL DEL PIB CONSTRUCCIÓN

Fuente: Banco Central Del Ecuador (BCE)



BIESS: CRÉDITO HIPOTECARIO PERIODO "ENE - MAR"

Fuente: Estadísticas BIESS



Considerando este deterioro en el marco general de la economía ecuatoriana y del sector de la construcción en particular. A continuación, los principales antecedentes de Panecons hasta el año 2018:

II Entorno Empresarial

PRODUCCION m2 PANEL



PANECONS A ventas - producción



El análisis de los resultados históricos de PANECONS permite observar la evolución de los ingresos por ventas y la magnitud de la contracción en la producción industrial de paneles a partir del año 2015.

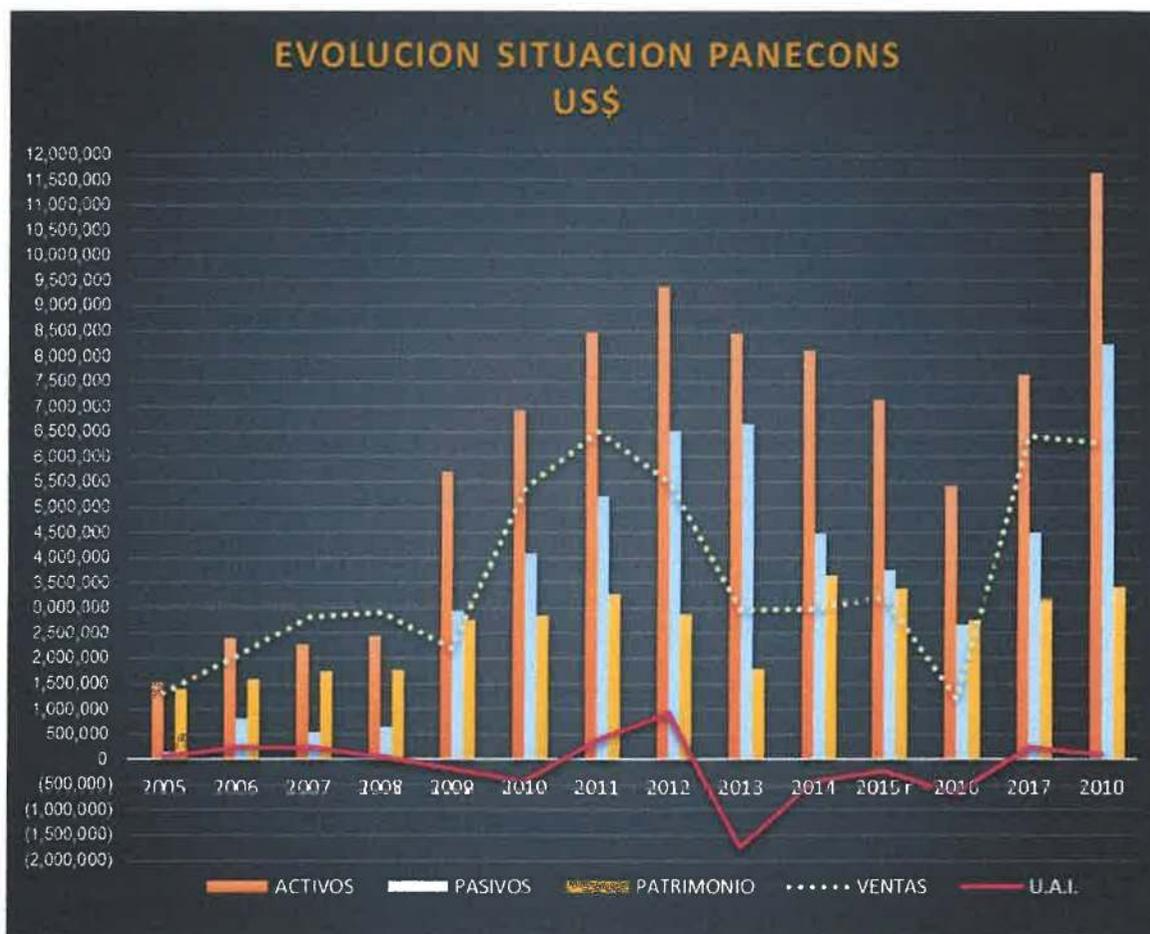
Consolidando los resultados de la empresa en tres macro etapas, se puede observar que, en la primera, desde el inicio de sus operaciones en 2005 hasta el

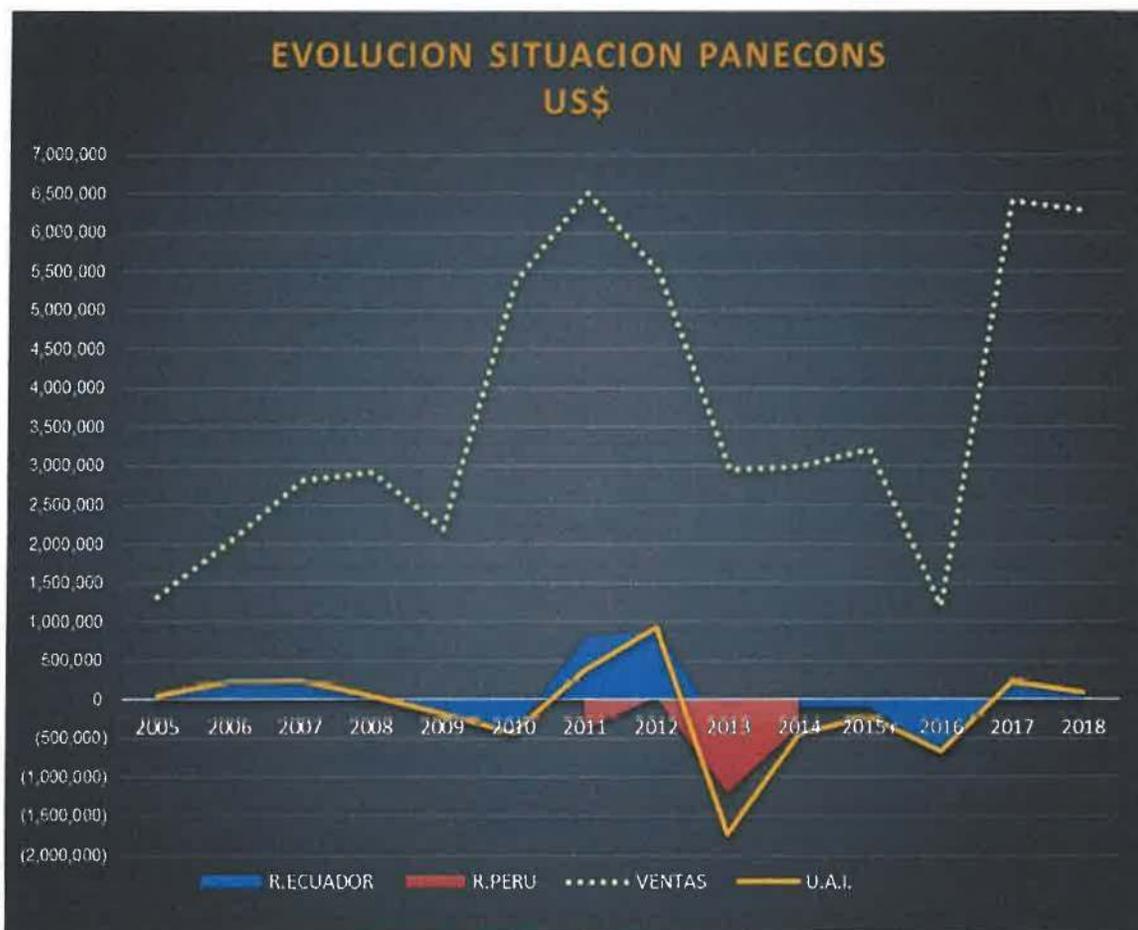
2008, los resultados acumulados fueron positivos en aproximadamente US\$ 575.000.

A partir del 2009, con la apertura de la sucursal en Perú, se inicia una etapa muy complicada para la compañía, en la que se acumulan pérdidas consolidadas por US\$ 1.67 millones hasta el 2015. En este lapso de seis años las pérdidas totales de la sucursal superaron los US\$ 2 millones.

La tercera y última etapa considerada en este análisis, inicia con la reestructuración de la compañía en el 2016, año en el que se registraron pérdidas por US\$ 662.900 originadas principalmente por los escasos ingresos generados por ventas producto de la crisis inmobiliaria, alcanzándose apenas US\$ 1.2 millones de ventas totales y una producción de 38.564 m2 de paneles.

En el año 2017 se implementa el nuevo modelo de negocio y se incorpora a Panecons la línea de producción Casa Lista, generándose de esta manera ingresos adicionales de US\$ 4.8 millones por este concepto y obteniéndose un margen de contribución de US\$ 587.000 en dicho año. Paralelamente, la línea Hormi2 presenta también una recuperación en ventas en este año, llegando a US\$ 1.6 millones, con una producción de 62.500 m2 de panel, lo que permitió alcanzar un resultado positivo de US\$ 227.783 en el 2017.





2. RESULTADOS 2018

Considerando estos antecedentes, durante el año 2018 la Compañía alcanza un volumen de ventas totales de US\$ 6.3 millones, de las cuales US\$ 3 millones corresponden a ventas de la línea de producción Casa Lista y los restantes US\$ 3.3 a Hormi2. Los principales proyectos ejecutados, cuyo impacto en los resultados este año fue relevante para ambas líneas de negocio fueron: Ciudad Santiago, proyecto de Mutualista Pichincha en la ciudad de Guayaquil y Surcos de Tanicuchí, proyecto propio desarrollado por Panecons en la provincia de Cotopaxi.

Los márgenes promedio de contribución generales durante el 2018 fueron del 16.07% para las ventas de la línea Casa Lista y de 19.87% para Hormi2. Cabe mencionar que, según los resultados reflejados en los Estados Financieros, el volumen de ventas en la línea Hormi2 se duplicó con respecto al año anterior mientras que el correspondiente a la línea Casa Lista se redujo en un 37.3% con relación a 2017.

En este sentido, durante el año 2018, se generó un margen bruto total en ventas de US\$ 1.13 millones y un gasto total de operación de US\$ 1.28 millones, reflejándose una pérdida operativa de US\$ 150.000 en dicho período. Sin embargo, en este año se registraron ingresos extraordinarios por US\$ 250.000 generados por

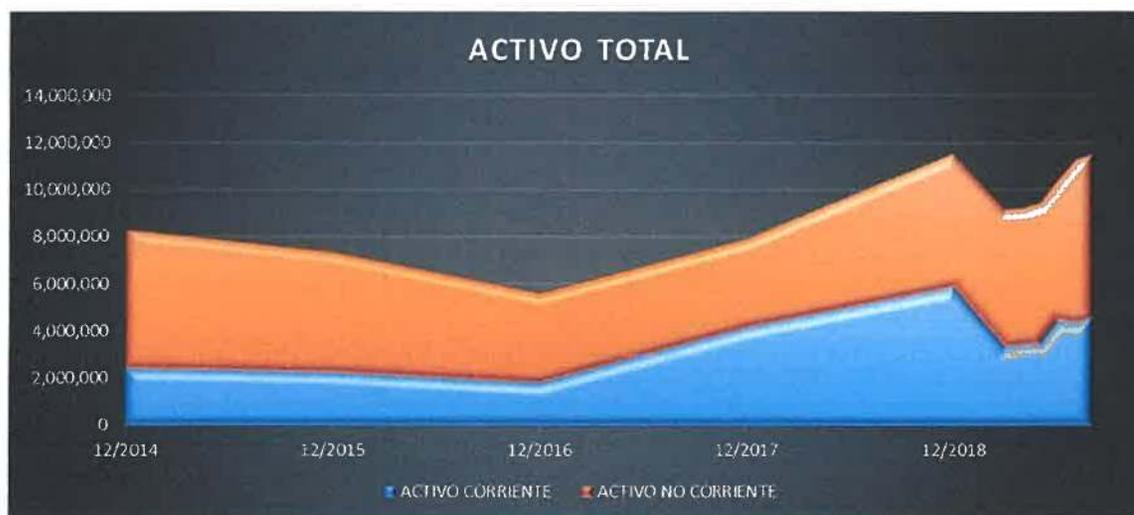
ajustes relacionados con la depuración de cuentas históricas, lo que permitió alcanzar una utilidad final de US\$ 99.925 al cierre del ejercicio fiscal.

En cuanto a las cuentas del activo, es apreciable el incremento originado en el registro de construcciones en curso, cuenta que cierra el 2018 con US\$ 2.46 millones correspondientes principalmente a los proyectos de Mutualista Pichincha como Ciudad Santiago y Manta Azul. Otro activo que se incrementa significativamente en este período es el de Propiedades en Inversión, cerrando el año con US\$ 1.73 millones correspondientes a la adquisición de los lotes de terreno del proyecto Surcos de Tanicuchí. De esta manera, el activo total pasa de US\$ 7.87 millones en 2017 a US\$ 11.51 millones en 2018, evidenciando un incremento de US\$ 3.64 millones.

En el pasivo se refleja un incremento de similar magnitud, correspondiente básicamente a los préstamos obtenidos para la compra de los lotes del proyecto en Tanicuchi y los convenios de pago suscritos con Mutualista Pichincha tras la incorporación de la línea Casa Lista, así como a los anticipos recibidos de esta institución para el desarrollo del proyecto Ciudad Santiago que concluyó totalmente a inicios del 2019.

El Capital social de la empresa también se incrementó en US\$ 400.000 por la capitalización efectuada por Mutualista Pichincha a finales del 2018.

A continuación, la evolución de las principales cifras de la empresa:





PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos:		
Activos corrientes		
Efectivo	794,665	717,988
Cuentas por cobrar clientes	910,682	602,190
Otras cuentas por cobrar	157,707	997,845
Activos por impuestos corrientes	548,339	338,563
Inventarios	2,833,782	446,646
Gastos y otros pagos por anticipados	698,782	1,082,313
Total activos corrientes	5,943,957	4,185,545
Activos no corrientes		
Maquinaria, muebles y equipos	1,947,297	2,138,740
Propiedades de inversión	1,733,761	-
Activos intangibles	3,499	5,565
Otras cuentas por cobrar	1,806,590	1,329,238
Activos por impuestos diferidos	203,806	203,806
Otros activos no corrientes	7,390	10,255
Total activos no corrientes	5,702,343	3,687,604
Total activos	11,646,300	7,873,149
Pasivos:		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores	3,046,991	1,094,812
Otras cuentas por pagar	38,185	6,598
Otras cuentas por pagar relacionadas	441,994	-
Obligaciones con instituciones financieras	2,355,290	528,999
Pasivos por impuestos corrientes	64,459	259,960
Anticipos recibidos de clientes	629,564	769,871
Obligaciones beneficios a los empleados	16,186	16,889
Total pasivos corrientes	6,592,669	2,677,129
Pasivo no corriente		
Otras cuentas por pagar relacionadas	1,448,338	1,848,907
Obligaciones definidas largo plazo	59,169	87,855
Pasivos por impuestos diferidos	134,199	134,199
Total pasivo no corriente	1,641,706	2,070,961
Total pasivos	8,234,375	4,748,090
Patrimonio:		
Capital social	4,153,500	3,753,500
Otros resultados integrales	(7,788)	25,216
Resultados acumulados	(733,787)	(653,657)
Total patrimonio neto	3,411,925	3,125,059
Total patrimonio neto y pasivos	11,646,300	7,873,149

III Perspectivas para el 2019

Si bien las perspectivas para el año 2019 se mostraban más favorables que en los años anteriores, el inicio de varios de los proyectos institucionales de Mutualista Pichincha, determinantes para la obtención de los resultados previstos, se ha visto retrasado por varios motivos, principalmente por la falta de definición y reglamentación para los proyectos VIS y VIP, con los consiguientes tramites de calificación y registro, así como por los trámites municipales requeridos para estos proyectos.

Este año se tiene previsto el arranque de los proyectos Manta Azul, Ciudad Santiago, Balcones de Santa Ana y Altos del Pacífico. Adicionalmente, es prioritario el replanteamiento del proyecto Tanicuchí para su promoción y venta durante el 2019 y años siguientes.

Finalmente, como Gerente General me permito dejar constancia de mi agradecimiento al Directorio y a la Presidencia 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 2019.

Atentamente,



Ing. Diego Ramírez L.
Gerente General