

Señores accionistas de
IMPAC S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE - SC 0477
walituma@hotmail.com
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Telefax 022593726
Celular 099966-974
Quito - Ecuador

Quito DM, marzo 16 de 2016

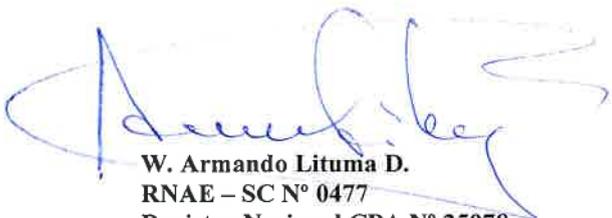
Licenciada
Edith Costales Carrasco MBA
REPRESENTANTE LEGAL
IMPAC S.A.
Presente.-

Señorita Representante Legal:

En la presente fecha y una vez que se ha discutido el borrador del Informe Final por la auditoría externa a los estados financieros 2015 de la empresa IMPAC S.A., se han realizado los ajustes respectivos, procedemos a entregar la siguiente documentación:

Informe de los auditores independientes
Estado Separado de Situación Financiera
Estado Separado de Resultados con Otros Resultados Integrales
Estado Separado de Cambios en el Patrimonio
Estado Separado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Separados

Atentamente,



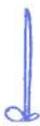
W. Armando Lituma D.
RNAE - SC N° 0477
Registro Nacional CPA N° 25978
RUC N° 1400119762001

Señores accionistas de
IMPAC S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE - SC 0477
walituma@hotmail.com
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Telefax 022593726
Celular 099966-974
Quito - Ecuador

IMPAC S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2015
Informe de los auditores independientes**



Señores accionistas de
IMPAC S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE - SC 0477
walituma@hotmail.com
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Telefax 022593726
Celular 099966-974
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
IMPAC S.A.

Responsabilidad de la empresa por los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros separados de la empresa IMPAC S.A., al 31 de diciembre de 2015, que incluyen el estado de situación financiera y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha y las notas explicativas que resumen las principales políticas contables e información importante. Los estados financieros fueron preparados y son responsabilidad de la administración de la empresa, así como las notas explicativas que se acompañan. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Responsabilidad de los auditores externos

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría a fin de obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los estados financieros. Incluyen también procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos de auditoría seleccionados incluyen una evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, basándonos en el control interno de la empresa. Consideramos que nuestra auditoría nos provee un fundamento razonable para expresar una opinión.

Párrafos de Énfasis

1. En vista que uno de los objetos económicos de la compañía auditada, constante en la escritura de constitución es la actividad de la construcción de bienes inmuebles, en la nota explicativa 2.8 se explica el cumplimiento que IMPAC S.A. ha realizado de la Resolución N° SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Registro Oficial N° 292 de 18 de julio de 2014, "NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS".

2. Los ingresos de IMPAC S.A. provienen en el 97.54% por arriendos de bienes inmuebles de su propiedad, los mismos que se contabilizan como activos productivos por ser generadoras de ingresos por actividades ordinarias de acuerdo al objeto social de la compañía y cumplir con el presupuesto de la sección 23 de las NIIF para PYMES: Ingresos de actividades ordinarias. Ref. notas explicativas 6 y 12.

Opinión

En nuestra opinión y considerando los párrafos de énfasis 1 y 2, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2015, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de IMPAC S.A., los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

Señores accionistas de
IMPAC S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE - SC 0477
walituma@hotmail.com
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Telefax 022593726
Celular 099966-974
Quito - Ecuador

Quito DM, marzo 16 de 2016



W. Armando Lituma D.
Registro de Auditores Externos de la
Superintendencia de Compañías N° 0477
Registro Nacional CPA N° 25978
RUC N° 1400119762001

IMPAC S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2015, comparado con cifras
al 31 de diciembre de 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

ACTIVO	Nota	31-dic-15	31-dic-14
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	132,299.66	161,331.89
Cuentas por cobrar relacionadas	3	0.00	300,000.00
Crédito tributario	4	63,344.75	73,306.71
Activos disponibles para la venta	5	43,980.06	43,980.06
Seguros anticipados	5	8,257.62	4,932.12
Total Activo Corriente		247,882.09	583,550.78
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos costo histórico	6	1,193,175.06	1,149,450.21
Propiedades y equipos costo revaluado	6	1,011,025.48	1,011,025.48
Depreciación acumulada histórica	6	-495,879.55	-394,658.09
Depreciación acumulada revaluada	6	-44,021.96	-66,615.40
Inversiones Permanentes	7	946,413.61	775,614.97
Total activo no corriente		2,610,712.64	2,474,817.17
TOTAL ACTIVO		2,858,594.73	3,058,367.95
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Acreedores varios	8	10,000.00	0.00
Impuestos por pagar	8	2,563.21	25.64
Impuesto a la renta empresa	8	71,493.83	73,153.13
Total pasivo corriente		84,057.04	73,178.77
Pasivo No Corriente			
Impuesto a la renta diferido por pagar	8	18,234.17	19,449.77
Total pasivo no corriente		18,234.17	19,449.77
TOTAL PASIVO		102,291.21	92,628.54
PATRIMONIO			
Capital social	9	1,457,337.00	1,457,337.00
Subtotal		1,457,337.00	1,457,337.00
RESERVAS			
Reserva legal	10	153,551.72	127,562.82
Reserva facultativa	10	269,939.64	236,039.52
Subtotal		423,491.36	363,602.34
RESULTADOS ACUMULADOS			
Superávit revaluación inversiones	11	133,318.08	133,318.08
Resultados acumulados aplicación NIIF primera vez	11	672,712.60	672,712.60
Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	11	78,880.37	78,880.37
Subtotal		884,911.05	884,911.05
Utilidad del ejercicio	12	0.00	259,889.02
Pérdida del ejercicio	12	-9,435.89	-
Subtotal		-9,435.89	259,889.02
TOTAL PATRIMONIO		2,756,303.52	2,965,739.41
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,858,594.73	3,058,367.95

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

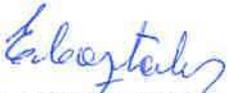

Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General


CPA Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora General
Registro Nacional No 11833

IMPAC S.A.
ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Año terminado el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Detalle	Notas	2015	2014
Ingresos:			
(+) Ventas por servicios	13	517,650.00	535,500.00
Total ingresos		517,650.00	535,500.00
Gastos:			
(-) Gastos de administración	14	71,126.05	73,321.31
(-) Gastos generales	14	139,725.09	122,947.95
Total gastos operacionales		210,851.14	196,269.26
Resultados de actividades de operación		306,798.86	339,230.74
(-) Otros Gastos	14	259,020.61	29,783.98
(+) Otros ingresos	13	13,064.09	22,379.79
Ingreso (Costo) financiero y otros ingresos, neto		-245,956.52	-7,404.19
Utilidad contable/(pérdida contable)		60,842.34	331,826.55
(-) Gasto 15% participación utilidad a trabajadores		0.00	0.00
(-) Gasto impuesto a la renta	14	70,278.23	71,937.53
Utilidad neta/(pérdida contable)		-9,435.89	259,889.02
Total otros resultados integrales		0.00	0.00
Total Estado de Resultados Integrales 31 diciembre		-9,435.89	259,889.02

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros


Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General


CPA Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora General
Registro Nacional Nb 11833

IMPAC S.A.
ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año terminado el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas
de 31 de diciembre de 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Detalle	Resultados				Otros resultados integrales:		Utilidad del ejercicio	Pérdida del ejercicio	Patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit acumulado	Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	Utilidad del ejercicio			
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,457,337.00	127,562.82	236,039.52	133,318.08	672,712.60	78,880.37	259,889.02	0.00	2,965,739.41
Transferencia a reserva legal		25,988.90					-25,988.90		0.00
Transferencia a reserva facultativa			33,900.12				-33,900.12		0.00
Decreto y pago dividendos							-200,000.00		-200,000.00
Utilidad/(pérdida del ejercicio) neta ejercicio 2015							-9,435.89		-9,435.89
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,457,337.00	153,551.72	269,939.64	133,318.08	672,712.60	78,880.37	0.00	-9,435.89	2,756,303.52

Edith Costales Carrasco
Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General

Fior Araujo Arboleda
Ing. Fior Araujo Arboleda
Contadora
Registro Nacional N° 11833

IMPAC S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**1. FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE
(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Detalle	2015	2014
Cobros procedentes de las ventas de prestación de servicios	517,650.00	535,500.00
Cobros procedentes de otros ingresos	1,750.00	10,500.00
Otros pagos por actividades de operación	-534,429.15	-141,583.39
Impuestos por pagar	-70,278.23	-61,974.82
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	-85,307.38	342,441.79

**2. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE
INVERSIÓN:**

Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control		-94,279.76
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades		-17,000.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	300,000.00	-300,000.00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-43,724.85	
Efectivo neto aplicado en las actividades de inversión	256,275.15	-411,279.76

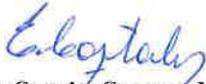
**3. FLUJOS DE EFECTIVO POR
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Dividendos pagados	-200,000.00	-190,000.00
Efectivo neto aplicado en las actividades de financiamiento	-200,000.00	-190,000.00

Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo	-29,032.23	-258,837.97
--	-------------------	--------------------

Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	161,331.89	420,169.86
--	------------	------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	132,299.66	161,331.89
---	-------------------	-------------------


Lic. Edith Costales Carrasco MBA
Gerente General


Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora
Registro Nacional N° 11833

IMPAC S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO BAJO NIIF
Al 31 de diciembre de 2015 - 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
	2015	2014
1. Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta	60,842.34	331,826.55
2. AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	78,628.02	76,414.32
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	-218,501.36	-11,879.79
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	-70,278.23	-71,937.53
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	47,702.72	520.30
Subtotal	-101,606.51	324,943.85
3. CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS (+/-) Variaciones		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	0.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9,961.96	8,196.54
(Incremento) disminución en otros activos	-3,325.50	578.15
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	9,662.67	8,723.25
Subtotal	16,299.13	17,497.94
4. Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	-85,307.38	342,441.79


Lic. Edith Costales Carrasco MBA
Gerente General


Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora,
Registro Nacional N° 11833

IMPAC S.A.
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
Al 31 de Diciembre de 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Ingresos gravados	519,400.00		
Ingresos exentos	11,314.09		
Total ingresos		530,714.09	
(-) Costos y gastos		469,871.75	
Utilidad contable		60,842.34	
(-) 15% participación utilidad trabajadores		0.00	
(-) 100% Rentas exentas por utilidad inversiones INMOSEPAC S.A.		11,314.09	
(+) Gastos no deducibles:		269,668.24	
Intereses y multas tributarias	60.00		
Pérdida por aplicación Método de la Participación en Inversión en acciones:	229,815.45		
- Hoteltoursa	126,881.06		
- Ragona	102,934.39		
Gasto depreciación activos fijos revaluados	33,503.56		
Gastos sin respaldo	5,379.43		
Retenciones asumidas	16.91		
Gastos seguros y reaseguros	892.89		
(+) Gastos vinculados rentas exentas		250.00	
Base Imponible		319,446.49	
22% Impuesto a la Renta		70,278.23	
Anticipo determinado según declaración 2014 para 2015 en casillero 879		20,063.72	
RESUMEN DEL IMPUESTO A LA RENTA 2015:			
Impuesto a la renta según conciliación tributaria		70,278.23	
(+) Impuesto diferido correspondiente a 2015		1,215.60	
Impuesto a la renta por pagar 2015		71,493.83	
Liquidación Impuesto a la Renta 2015			
Impuesto renta causado		71,493.83	
(-) Crédito Tributario 2015		41,447.00	
Pago por anticipo impuesto a la renta 2015		0.00	
Retenciones fuente renta 2015	41,447.00		
Impuesto a la renta por pagar 2014		30,046.83	
<i>Nota:</i>			
<i>El valor del impuesto a la renta por pasivo diferido, cuota 2015 por US\$ 1,215.60 se pagará en el formulario múltiple de pagos, luego que se haya declarado el formulario 101 y se referencie el número de formulario 101 y con el código 1021</i>			
CÁLCULO ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2016			
Patrimonio 2015	2,965,739.41	0.2%	5,931.48
Costos y gastos deducibles 2015	213,485.77	0.2%	426.97
Ingresos gravados 2015	546,000.00	0.4%	2,184.00
Total activos (-) Cuentas por cobrar 2015 no relacionadas	3,015,317.95	0.4%	12,061.27
Anticipo determinado 2016			20,603.72
(-) Retenciones en la fuente renta 2015			41,447.00
Anticipo a pagar en 2016			
Hasta 18 de julio 2016			0.00
Hasta 18 de septiembre 2016			0.00
Hasta 18 de abril 2016 conjuntamente con la declaración de impuesto a la renta 2016			20,603.72
Pago mínimo como impuesto a la renta por 2016			20,603.72


Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General


CPA Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora General
Registro Nacional No 11833

IMPAC S. A.
Anexo N° 1 PPE-2015
Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Detalle	Terreno	Edificios	Muebles y Enseres	Vehículos	Adecuación locales	Total
Activos:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014:	711,377.33	1,002,072.41	185,518.09	32,073.49	229,434.37	2,160,475.69
Costo histórico	58,426.52	660,197.74	185,518.09	15,873.49	229,434.37	1,149,450.21
Costo revaluado	652,950.81	341,874.67	0.00	16,200.00	0.00	1,011,025.48
Transacciones 2015:						
(+) Adiciones	0.00	0.00	824.85	42,900.00	0.00	43,724.85
(-) Bajas/Ventas						
Saldo al 31 de diciembre 2015:	58,426.52	660,197.74	186,342.94	58,773.49	229,434.37	1,193,175.06
Costo histórico	58,426.52	660,197.74	186,342.94	58,773.49	229,434.37	1,193,175.06
Costo revaluado	652,950.81	341,874.67	0.00	16,200.00	0.00	1,011,025.48
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2014:	0.00	349,146.77	58,399.11	18,331.78	35,395.83	461,273.49
Dep. acum. Histórica		310,917.19	58,399.11	15,436.49	35,395.83	420,148.62
Dep. acum. Revaluada		38,229.58	0.00	2,895.29	0.00	41,124.87
Depreciación gasto 2015:	0.00	40,808.04	18,381.66	6,728.28	12,710.04	78,628.02
Gasto depreciación histórico		10,201.30	18,381.66	3,831.19	12,710.04	45,124.19
Gasto depreciación revaluada		30,606.74	0.00	2,897.09	0.00	
Saldo al 31 de diciembre 2015:	0.00	389,954.81	76,780.77	25,060.06	48,105.87	539,901.51
Dep acum. Histórica		321,118.49	76,780.77	19,267.68	48,105.87	465,272.81
Dep acum. Revaluada		68,836.32	0.00	5,792.38	0.00	74,628.70
Propiedad, planta y equipo, neto:	711,377.33	612,117.60	109,562.17	49,913.43	181,328.50	1,664,299.03
Histórico	58,426.52	339,079.25	109,562.17	39,505.81	181,328.50	727,902.25
Revaluado	652,950.81	273,038.35	0.00	10,407.62	0.00	936,396.78

Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General

Ing. Flor Araujo Arbolceta
Contadora

Registro Nacional N° 11833

ANEXON° 2 IP-2015
 IMPAC S.A.
 INVERSIONES PERMANENTES
 Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

Detalle	INMOSEPAC	RAGONSA	INVERSIONES	TOTAL
	S.A. ACCIONES	ACCIONES	HOTELTOURSA	
Saldo al 31 diciembre 2014	160,020.13	599,115.14	16,479.70	775,614.97
Aportes 2015			389,300.00	389,300.00
Incremento/(Decremento) inversiones por aplicación método de la participación según Sección 14 NIFF para PYMES y adquisición de acciones	11,314.09	-102,934.39	-126,881.06	-218,501.36
Saldo al 31 diciembre 2014	171,334.22	496,180.75	278,898.64	946,413.61

Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
 Gerente General

CPA Ing. Flor Arayjo Arboleda
 Contadora General
 Registro Nacional No 11833

EMPRESA: IMPAC S.A.
ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2015

Detalle

1. RAZONES DE LIQUIDEZ

1.1 CAPITAL DE TRABAJO NETO (KTNeto)

KT Neto:	Activo corriente	
	(-) Pasivo corriente	
		163,825.05
1.2 Índice de Solvencia		2.95

2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

2.1 Pasivo Total entre Activo Total:	3.58%
2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio (Capital contable)	0.66%

3. RAZONES DE RENTABILIDAD

3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos	-1.78%
3.2 Utilidad Neta a Total Ventas	-1.82%
3.3 ROA (Retorno sobre activos) = Utilidad/Activo total	-0.33%
3.4 ROE (Retorno sobre capital propio (capital contable - patrimonio)) = Utilidad Neta / Patrimonio	-0.34%
3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total	0.18
3.6 Multiplicador de apalancamiento = Activo total / patrimonio total	1.04
Comprobación ROE:	
3.7 Índice de Dupont = Utilidad neta/total ventas x Total ventas/activo total x Activo total/patrimonio (factor multiplicador)	-0.34%

4. RAZONES DE COBERTURA

4.1. Cobertura total del pasivo = utilidad contable / (intereses obligaciones financieras más pagos de capital)	n/a
---	-----

5. VPP por acción (valor nominal por acción 1.00 c/u) = (patrimonio total / capital social pagado) * valor nominal acción * número de acciones	1.89
--	------


Lic. Edith Costales Carrasco, MBA
Gerente General


CPA Ing. Flor Araujo Arboleda
Contadora General
Registro Nacional No 11833