

IMPAC S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora

Quito, a 23 de marzo 2017

INFORME DE GERENCIA

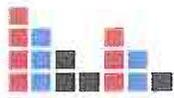
Presento a los señores accionistas de IMPAC S.A. el informe de labores correspondiente al período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre 2016, en cumplimiento a lo que disponen los estatutos de la Compañía.

Durante el año 2016 la economía de Ecuador ha tenido una contracción estimada de -1,7% del PIB (Producto Interno Bruto) en relación al 2015. Los factores internacionales que afectaron en la economía fueron: la baja de los precios del petróleo, a pesar de una mejora a partir del segundo trimestre y la apreciación del dólar que afectó la competitividad y perjudicó a las exportaciones de los productos ecuatorianos, especialmente frente a los países limítrofes.

A finales del 2016 Ecuador se adhirió al acuerdo comercial multipartes con la Unión Europea, firmado anteriormente por Perú y Colombia, el mismo que entrará en vigencia a partir del 01 de enero del 2017. Esto beneficiará a los sectores exportadores de productos primarios (camarón, flores y banano) y manufacturas básicas, con un arancel cero para ingresar al bloque europeo y también mejorará las relaciones con los socios.

Algunos sectores económicos como la Acuicultura y pesca de camarón, Enseñanza y Servicios Sociales y de Salud, Suministro de electricidad y agua, estos últimos gracias a la inversión pública, han obtenido resultados positivos. Mientras que sectores como la construcción, Alojamiento y servicios de comida, Correos y Comunicaciones, han sufrido un deterioro considerable.

En el mes de abril de 2016 se produjo un terremoto de gran magnitud, en Manabí y Esmeraldas. Con el fin de recaudar recursos para la financiación de la reconstrucción de las zonas afectadas, el gobierno impuso algunas medidas: el incremento del impuesto al valor agregado (IVA) en 2 puntos porcentuales, el Impuesto único al patrimonio, la contribución especial a las utilidades y



IMPAC S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora

aportes salariales, entre otros. El primer impuesto con efectos regresivos y los demás con efectos progresivos ya que recaen sobre patrimonios y rentas más elevadas.

La inflación acumulada a diciembre del 2016 ha sido del 1.12%, cifra baja como consecuencia de la contracción del mercado.

Para el 2017 se prevé una reactivación lenta y la necesaria renegociación de la deuda externa. El acuerdo con la OPEP establece un recorte de la producción de petróleo del 4.7%. Según algunos analistas, habrá una recuperación económica de 0.2 y 0.8%. Las elecciones presidenciales que se llevarán a cabo en el año 2017 tendrán repercusiones económicas, debido a la incertidumbre creada sobre el nuevo gobierno, lo cual detiene las decisiones de inversiones por parte de las empresas.

Ante este panorama podemos comentar que la empresa IMPAC S.A. en el transcurso del año 2016, al igual que en años anteriores, se ha dedicado al arrendamiento de oficinas y locales comerciales propios, actividad que ha sufrido un decremento en los cánones mensuales a partir del mes de mayo de 2016. El porcentaje de disminución fue del 15%, decisión adoptada en concordancia a la contracción económica del país.

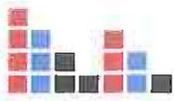
Para la elaboración de los Estados Financieros del año 2016 se han aplicado las normas de Información Financiera NIIF para PYMES, de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

En el año 2017 no se tienen previstas variaciones en los ingresos por arriendos.

A continuación se muestra la evolución de las principales cuentas del Estado de Resultados:

INGRESOS

Los ingresos percibidos durante el año 2016 fueron de USD. 456,824, valor que ha sufrido una variación de -11.75% en relación al año anterior. Hubo una disminución en los cánones de arrendamientos.



IMPAC S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora

GASTOS OPERACIONALES

Los gastos ocasionados por el giro principal de la Empresa ascienden a USD. 210,851 en el año 2015 y USD. 251,938 en el 2016, lo que representa una variación de 19.49%, se hicieron pagos a la empresa INMOSEPAC, por alícuotas de mantenimiento del edificio.

UTILIDAD OPERACIONAL

La Utilidad Operacional ha disminuido de USD. 306,799 en el año 2015 a USD. -204,885 en el 2016, lo que significa un decremento del -33.22%. Esto se produjo como consecuencia de la variación de los rubros mencionados en el apartado anterior.

EGRESOS NO OPERACIONALES

En el año 2015 los egresos no operacionales fueron de USD. 259,021 mientras que en el 2016 ascendieron a 272,303, el gasto no operacional tuvo un aumento de 5.13%, debido a las pérdidas por las inversiones en Ragonza (USD. 158,994) y en Hoteltoura (USD. 75,428), por la aplicación del método de participación de inversiones.

OTROS INGRESOS

En el año 2016 la cuenta Otros Ingresos se relaciona con la ganancia de la inversión mantenida en la empresa Ragonza, USD. 38,433, lo que representa un ingreso extraordinario.

UTILIDADES

La cuenta utilidad antes de impuestos y participaciones en el año 2015 se presentó con un saldo de USD 60,842, en el 2016 fue de USD. -28,985, habiendo un decremento del -1.47% debido a las variaciones analizadas anteriormente.



IMPAC S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora

Luego de realizada la conciliación tributaria, se determinó el valor correspondiente al Impuesto a la renta de USD 49,525. No existe Reserva Legal puesto que hay una pérdida final de USD. 78,510 como consecuencia de la deducción del valor del Impuesto a la Renta (USD. 49,525).

De los señores accionistas de IMPAC .S.A.

Atentamente,

Edith Costales Carrasco

GERENTE GENERAL