



IMPAC S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora

Quito, a 23 de marzo 2018

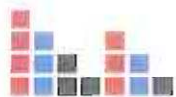
INFORME DE GERENCIA

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 2017, en cumplimiento a lo que disponen los estatutos de la Compañía.

Durante el año 2017 la economía de Ecuador ha tenido una leve mejora en el desempeño y la recaudación tributaria, como consecuencia principalmente del impulso al consumo. Esto ha creado estabilidad económica y mejores perspectivas frente a entidades internacionales. Los factores que permitieron esta coyuntura fueron, entre otros, la recuperación del precio internacional del petróleo, principal fuente de ingresos para el país y un mayor endeudamiento público.

La tasa de crecimiento económico estimado durante el año 2017, es de 3% del PIB (Producto Interno Bruto) en relación al 2016. Debido principalmente al aumento del consumo de los hogares (4.9%), del consumo del gobierno (3.8%) y de las exportaciones (0.6%). La demanda de los hogares se incrementó debido a los créditos de consumo ordinario y productivo y, en menor nivel, al dinamismo de las actividades económicas, entre ellas el turismo. El pago a proveedores del Gobierno se debió principalmente, a la compra de bienes y servicios de la salud. A su vez, las exportaciones aumentaron en los rubros de banano, café, cacao y camarón elaborado, pescado, entre otros. La exportación de flores y otros cultivos disminuyó, al igual que el sector de la construcción.

En relación a la deuda pública consolidada, tomando en cuenta la deuda externa y la interna con privados y sin considerar la deuda interna con entidades públicas, durante el año 2017, creció de 26.810 millones a 32.639 millones de dólares. Esto es el 32.5% del Producto Interno Bruto, lo que demuestra un endeudamiento agresivo, 40% es el techo de endeudamiento. Además, se debe tomar en cuenta que, dentro del endeudamiento externo, China sigue siendo el mayor acreedor del país, 21.8% del total.



IMPAC S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora

En la actualidad, la deuda pública interna y externa proporcionada por el Ministerio de Economía y Finanzas está siendo auditada por la Contraloría General del Estado, con el fin de verificar la legalidad, fuentes y usos de la misma. En el cálculo anterior no se tomaban en cuenta entre otros: las preventas de petróleo, los pasivos contingentes, tramos de deuda interna y deuda flotante.

Para el 2018 se prevé un crecimiento económico del 2% en base al impulso de las inversiones. El gobierno planea implementar un plan de eficiencia económica, el cual está fundamentado en 4 ejes principales: Estabilidad y equilibrio fiscal, Reestructuración y optimización del Estado, Equilibrio del sector externo, Sostenibilidad de la dolarización y Reactivación productiva que contemplan 14 medidas económicas.

Ante este panorama podemos comentar que la empresa IMPAC S.A. en el transcurso del año 2017, al igual que en años anteriores, se ha dedicado al arrendamiento de oficinas y locales comerciales propios, actividad que ha mantenido los cánones mensuales implementados en el año 2016, cuyo porcentaje de disminución es del 15%.

Para la elaboración de los Estados Financieros del año 2017 se han aplicado las normas de Información Financiera NIIF para PYMES, de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

En el año 2018 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 2017 fueron de USD. 442,701, valor que ha sufrido una variación de -3.09% en relación al año anterior. Hubo una disminución en los cánones de arrendamientos, durante los 5 primeros meses, en comparación al 2016.



IMPAC S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora

GASTOS OPERACIONALES

Los gastos ocasionados por el giro principal de la Empresa ascienden a USD. 251,938 en el año 2016 y USD. 245,921 en el 2017, lo que representa una variación de -2.39%, los pagos a la empresa INMOSEPAC, por alícuotas de mantenimiento del edificio, fueron de menor magnitud.

UTILIDAD OPERACIONAL

La Utilidad Operacional ha disminuido de USD. 204,885 en el 2016 a USD. 196,780 en el 2017, lo que significa un decremento del -3.96%. Esto se produjo como consecuencia de la variación de los rubros mencionados en el apartado anterior.

EGRESOS NO OPERACIONALES

En el año 2016 los egresos no operacionales fueron de USD. 272,303 mientras que en el 2017 ascendieron a USD. 130,505, el gasto no operacional tuvo una disminución de 52.07%, debido a las pérdidas por las inversiones en Ragonsa (USD. 57,405), en Hoteltoursa (USD. 33,644) y en INMOSEPAC (USD. 14,414), por la aplicación del método de participación de inversiones.

OTROS INGRESOS

En el año 2017 la cuenta Otros Ingresos tiene un valor poco significativo, USD. 0,50.

UTILIDADES

La cuenta utilidad antes de impuestos y participaciones en el año 2016 se presentó con un saldo de USD -28,985, en el 2017 fue de USD. 66,274, habiendo un incremento del 3.28% 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 43,747. No existe Reserva Legal debido a que la Empresa ya cumplió con la reserva del 10% del capital social.

De los señores accionistas de IMPAC .S.A.

Atentamente,

Edith Costales Carrasco

GERENTE GENERAL