ANYIMP S. A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera separado	3
Estado de resultado integral separado	4
Estado de cambios en el patrimonio separado	5
Estado de flujos de efectivo separado	6 – 7
Notas a los estados financieros separados	8 – 22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US$	U.S. dólares
VTP	Valor de titularización de participación

Deloitte.

Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito – Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil – Ecuador
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
de Anyimp S. A.:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Anyimp S. A., que incluyen el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado de resultado integral separado, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros separados estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros separados debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros separados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Anyimp S. A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Los estados financieros de Anyimp S. A. por el período terminado el 31 de diciembre del 2014, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores; en razón de que de acuerdo con la normativa societaria vigente la compañía no requeria presentar estados financieros auditado en razón de que el cumplimiento de esta disposición se evalúa sobre el total de activos del ejercicio económico anterior. Con posterioridad a la emisión de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2014 la Administración de la Compañía restableció los referidos estados financieros por la corrección de errores cuyos efectos se resumen en la nota 16.

  Nosotros revisamos los ajustes realizados por el restablecimiento mencionado precedentemente, el cual fue realizado por la Administración de la Compañía y descrito en la nota 16. En nuestra opinión, los ajustes realizados para el restablecimiento son apropiados y han sido adecuadamente incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2014. Nosotros no fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros por los años terminados en los referidos periodos; consecuentemente, no expresamos una opinión sobre los estados financieros por los años terminados en esas fechas tomados en su conjunto.

- Tal como se explica en la Nota 1, Anyimp S. A. también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Mayo 20, 2016
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

ANYIMP S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

ACTIVOS	Notas	31/12/15	(Restablecido) 31/12/14
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	432,996	1,805,042
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	6	151,850	38,400
Cuentas por cobrar	5, 14	2,812,369	99,000
Inventario			171,332
Total activos corrientes		3,397,215	2,113,774
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos financieros medidos a valor razonable	6	2,489,645	2,232,000
Inversiones en derechos fiduciarios		10,180	2,500
Inversión en subsidiaria	7	2,352,000	2,002,000
Total activos no corrientes		4,851,825	4,236,500
TOTAL		8,249,040	6,350,274

Ver notas a los estados financieros separados

Katherin Philipp Paulson
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	31/12/15	(Restablecido) 31/12/14
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8, 14	3,701,791	3,088,358
Impuestos	9	46,543	106,732
Total pasivos		3,748,334	3,195,090
PATRIMONIO:	12		
Capital social		1,200,800	1,200,800
Aportes para futuras capitalizaciones		3,520,732	
Reserva legal		274,769	
Utilidades retenidas		(495,595)	1,954,384
Total patrimonio		4,500,706	3,155,184
TOTAL		8,249,040	6,350,274

María Isabel Macías
Contadora General

ANYIMP S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Notas	Año terminado 31/12/15	(Restablecido) 31/12/14
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Dividendos		231,574	
Remanentes fiduciarios			1,975,970
Derechos de preferencia			99,000
Utilidad en venta de unidades inmobiliarias		153,668	
Total		385,242	2,074,970
GASTOS:			
Administración	13	(265,311)	(11,414)
Ingresos (gastos) financieros, neto		245,024	(2,440)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		364,955	2,061,116
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	9	(67,249)	(106,732)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		297,706	1,954,384

Ver notas a los estados financieros separados

Katherin Philipp Paulson
Gerente General

María Isabel Macías
Contadora General

ANYIMP S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
			(en U.S. dólares)		
Enero 1, 2014	800				800
Aumento de capital	1,200,000				1,200,000
Utilidad				2,747,685	2,747,685
Diciembre 31, 2014 (previamente reportados)	1,200,800			2,747,685	3,948,485
Efecto de corrección a los estados financieros previamente reportados:					
Ajuste por reversión de ingresos de derechos de preferencia				(400,000)	(400,000)
Ajustes por reconocimiento pérdida en remanentes fiduciarios				(393,301)	(393,301)
Diciembre 31, 2014 (restablecido)	1,200,800			1,954,384	3,155,184
Dividendos declarados, nota 12.4				(2,472,916)	(2,472,916)
Apropiación			274,769	(274,769)	
Aportes para futuras capitalizaciones, nota 12.2		3,520,732			3,520,732
Utilidad				297,706	297,706
Diciembre 31, 2015	1,200,800	3,520,732	274,769	(495,595)	4,500,706

Ver notas a los estados financieros separados

Katherin Philipp Paulson
Gerente General

María Isabel Macías
Contadora General

ANYIMP S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Año terminado	
		(Restablecido)
	31/12/15	31/12/14
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes por venta de unidades inmobiliarias	153,668	
Dividendos	231,574	
Pagado a proveedores, empleados y otros	(3,077,074)	(13,055)
Impuesto a la renta pagado	(127,438)	
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(2,819,270)	(13,055)
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones en activos financieros	(1,602,378)	
Adiciones en inversión en subsidiaria	(350,000)	(1,145,642)
Adiciones en inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	(113,450)	(38,400)
Adiciones de inversiones en derechos fiduciarios	(7,680)	(2,500)
Restituciones de inversiones en derechos fiduciarios		3,004,638
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	(2,073,508)	1,818,096

(Continúa…)

ANYIMP S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO (Continuación…)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Año terminado	
		(Restablecido)
	31/12/15	31/12/14
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes recibidos para futuras capitalizaciones	3,520,732	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(1,372,046)	1,805,041
Saldos al comienzo del año	1,805,042	1
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4	432,996	1,805,042
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Adquisición de activos financieros medidos a valor razonable		2,232,000
Aporte de accionistas en especie		1,200,000
Derechos de preferencia		499,000
Restitución de inventarios como remante fiduciario		171,332

Ver notas a los estados financieros separados

Katherin Philipp Paulson
Gerente General

María Isabel Macías
Contadora General

ANYIMP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

ANYIMP S. A. "La Compañía" fue constituida en abril 26 del 2012. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquin Orrantía, Edificio Executive Center, su principal actividad es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A. y su controladora final es Unionar S. A.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 ***Moneda funcional*** **-** La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Inversiones en subsidiarias - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.6 Inventarios - En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada periodo, se evalúa los valores en libros de sus activos tangibles con el fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.8 Inversiones en derechos fiduciarios - Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo de los desembolsos realizados.

Al 31 de diciembre del 2015, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en la inversión inicial de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

2.9 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Gasto por impuestos corrientes - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Reconocimiento de ingresos

2.10.1 Remanentes fiduciarios - Comprenden los ingresos obtenidos por restituciones de bienes inmuebles y resultados obtenidos por los fideicomisos, cuando estos se han liquidado.

2.10.2 Utilidad en venta de unidades inmobiliarias - Corresponde a los ingresos obtenidos en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, casas), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

2.11 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

2.14 ***Activos financieros*** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y equivalentes, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, disponibles para la venta, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 ***Activos financieros disponibles para la venta*** - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio se incluyen en el estado de resultados integrales. Debido a que no existe un mercado activo y el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la Compañía las mantiene al costo.

2.14.2 ***Préstamos y cuentas por cobrar*** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.14.3 ***Activos financieros medidos a valor razonable*** - Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados. Debido a que no existe un mercado activo y el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la Compañía los mantiene al costo.

2.14.4 ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.14.5 ***Deterioro de valor de activos financieros*** - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Con respecto a los títulos de patrimonio disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor previamente reconocidas en los resultados no son reversadas a través de los resultados. Cualquier incremento en el valor razonable posterior a una pérdida por deterioro de valor se reconoce en otro resultado integral y acumulado bajo la partida reserva para revaluación de inversiones. Con respecto a los títulos de deuda disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor se reversan en los resultados si un incremento en el valor razonable de la inversión puede estar objetivamente relacionado con un evento que ocurra después del reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

2.14.6 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañia no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.15 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 15 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

2.15.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados.	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014.	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	31/12/15	31/12/14
Efectivo y bancos	50,352	504,833
Inversiones temporales	382,644	1,300,209
Total	432,996	1,805,042

Al 31 de diciembre del 2015, inversiones temporales incluyen valores aportados al Fideicomiso de Inversión CN y al Fondo Inversión Real por US$231,428 y US$151,216, respectivamente, los cuales generaban una tasa de interés promedio anual del 3% y 2.27%.

5. CUENTAS POR COBRAR

	31/12/15	31/12/14
Compañías relacionadas, ver nota 14	2,674,269	99,000
Otras	138,100	
Total	2,812,369	99,000

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	31/12/15	31/12/14
Títulos negociables disponibles para la venta:		
Hotel Ciudad del Río	104,250	22,400
GM Hotel	47,600	16,000
Subtotal	151,850	38,400
Inversiones medidas a valor razonable:		
Omnihospital **(1)**	2,386,946	2,232,000
Corporación Favorita	99,999	
Startup Lab S. A.	2,700	
Subtotal	2,489,645	2,232,000
Total	2,641,495	2,270,400
Clasificación:		
Corriente	151,850	38,400
No corriente	2,489,645	2,232,000
Total	2,641,495	2,270,400

(1) Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente 395 títulos – VTP's "Valores de Titularización y Participación" – del Fideicomisos Omnihospital, el valor nominal de estas inversiones es de US$6,000.

7. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Inversiones en subsidirarias:				
Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Comprogra S. A. **(1)**	48%	95%	2,352,000	2,002,000

(1) Aunque la Compañía no posee más de la mitad de la participación accionaria, tiene el poder para controlar y dirigir las actividades relevantes, por consiguiente, se considera una subsidiaria de la Compañía, para la preparación de estados financieros consolidados.

8. CUENTAS POR PAGAR

	31/12/15	31/12/14
Compañías relacionadas, nota 14	3,695,475	3,088,358
Otras	6,316	
Total	3,701,791	3,088,358

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente

	31/12/15	31/12/14
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta	46,543	106,732

9.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto de impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31/12/15	31/12/14
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta (restablecida)	364,955	2,061,116
Ajustes por remanentes fiduciarios		393,301
Ajuste por reconocimiento de derechos de preferencia	_____	400,000
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	364,955	2,854,417
Dividendos exentos **(1)**	(231,574)	
Ingresos exentos provenientes de remanentes fiduciarios		(2,389,272)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	172,296	20,000
Base imponible	305,677	485,145
Tasa de impuesto a la renta **(2)**	22%	22%
Impuesto a la renta causado y reconocido en resultados **(3)**	67,249	106,732

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde al ingreso por dividendos recibidos de inversiones en títulos fiduciarios.

(2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(3) Para el año 2015, la Compañía no determinó anticipo de impuesto a la renta, por cuanto su fecha de constitución fue mayo del 2012, por lo cual se acoge al derecho de exoneración del pago de anticipo de impuesto a la renta, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y Reformatoria Art 41, literal b, las sociedades recién constituidas, reconocidas de acuerdo al Código de Producción, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo o comercial.

Hasta el 31 de diciembre del 2015, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

9.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Saldos al inicio del año	106,732	
Provisión	67,249	106,732
Pagos efectuados:		
Retenciones de impuesto a la renta	(20,706)	
Impuesto a la renta año anterior	(106,732)	_____
Saldos al final del año	46,543	106,732

9.4 Aspectos tributarios

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal **-** En diciembre 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Impuesto a la renta:

- ***Ingresos gravados*** **-** Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

- ***Tarifa de Impuesto a la Renta***

  - ✓ Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

- ***Anticipo de Impuesto a la Renta***

  - ✓ Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

11.1.1 Riesgo de mercado - No existe un riesgo de mercado ya que por la actividad de la Compañía, la misma no están en el mercado de valores.

11.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito surge de la exposición al crédito de las compañías relacionadas, el mismo que incluye las cuentas por cobrar.

La Administración de la Compañía efectúa el análisis y monitoreo de las cuentas por cobrar y su recuperación. Esto es realizado con el objeto de mitigar probable impacto en los diferentes riesgos que se pueden originar el los créditos y la evalución de este riesgo es periódicamente analizada por la Gerencia Financiera.

11.1.3 Riesgo de liquidez - La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión.

Liquidez y tablas de riesgo de interés **-** Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

	Hasta 1 año	Valor en libros
Al 31 de diciembre del 2015		
Compañías relacionadas, nota 8	3,695,475	3,695,475
Al 31 de diciembre del 2014		
Compañías relacionadas, nota 8	3,088,358	3,088,358

11.1.4 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31/12/15	31/12/14
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4	432,996	1,805,042
Cuentas por cobrar, nota 5	2,812,369	99,000
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta, nota 6	151,850	38,400
Activos financieros medidos a valor razonable, nota 6	2,489,645	2,232,000
Total	5,886,860	4,174,442
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar, nota 8	3,701,791	3,088,358

12. PATRIMONIO

12.1 ***Capital social*** - El capital suscrito y pagado consiste de 1,200,800 de acciones de US$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

12.2 ***Aportes para futuras capitalizaciones*** - Representan aportes en efectivo realizados durante el año 2015 por los accionistas Vindelcop S. A. y Beauport S. A. por US$2 millones y US$1.5 millones, respectivamente.

12.3 ***Reserva legal*** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12.4 ***Dividendos*** - En abril 27 del 2015, la Junta de Accionistas resolvió la distribución de dividendos por US$2.4 millones, sobre los resultados obtenidos en el año 2014, los cuales al 31 de diciembre del 2015, se encuentran pendientes de pago. Ver nota 14.

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de gastos de administración por su naturaleza, es como sigue:

	31/12/15	31/12/14
Honorarios	137,975	
Impuestos, contribuciones y multas	101,828	6,400
Otros menores	25,508	5,014
Total	265,311	11,414

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015, los saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	31/12/15	31/12/14
Ingresos		
Hoteltoursa S. A.		99,000
Aportes para futuras capitalizaciones:		
Compañía de Negocios y Propiedades Gran Condor		
CONPROGRA S. A.	350,000	2,001,000
Cuentas por cobrar, nota 5:		
Universal Sweet Industries S. A. **(1)**	2,622,769	
Genviplacorp S. A.	51,500	
Hoteltoursa S. A.		99,000
Total	2,674,269	99,000
Cuentas por pagar, nota 8:		
Beauport S. A. **(2)**	2,808,206	856,358
Duncan Bussiness Inc. **(3)**	887,267	2,232,000
Vindelcorp S. A.	2	
Total	3,695,475	3,088,358

Al 31 de diciembre del 2015:

(1) Las cuentas por cobrar a la Compañía Universal Sweet Industries S. A. no tienen plazo de vencimiento y genera un interés del 1.50% anual.

(2) Incluyen principalmente dividendos declarados pendientes de pago por US$2.2 millones, correspondientes a resultados del año 2014.

(3) Corresponde principalmente a deuda por la adquisición de 372 valores de titularización de participación del Fideicomiso Omnihospital por US$2.2 millones, los cuales no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses.

15. CONTRATOS

Contratos de descuento revolvente

En mayo 19 de 2015, la Compañía suscribió un contrato de compraventa de cartera con Universal Sweet Industries S. A. por US$1.4 millones con una tasa de descuento del 1.50%.

Condiciones de negociación del referido contrato estipulan lo siguiente:

- Universal Sweet Industries S. A. debe ser el único y exclusivo titular de las facturas.
- Que las facturas sean libres de disposición.
- Que a la fecha de su transferencia a Ayimp S. A. se encuentren pendientes de pago.
- Que la fecha de vencimiento de la factura sea máximo hasta el 30 de noviembre del 2015.
- Si al vencimieno de las facturas, los terceron no cancelan el valor, Universal Sweet Industries S. A. pagará las facturas a Ayimp S. A.

Durante el año 2015, la compañía registró en sus estados financieros ingresos financieros por US$148,588 relacionados con este contrato.

Contratos de compraventa de cartera

En septiembre 17 de 2015, la Compañía suscribió un contrato de compraventa de cartera con Universal Sweet Industries S. A. por US$1 millón con una tasa de descuento del 1.50%.

Condiciones de negociación del referido contrato estipulan lo siguiente:

- Universal Sweet Industries S. A. debe ser el único y exclusivo titular de las facturas.
- Que las facturas sean libres de disposición.
- Que a la fecha de su transferencia a Ayimp S. A. se encuentren pendientes de pago.
- Que el vencimiento de las factura sea de 30 a 100 días a partir del contrato celebrado en septiembre del 2015.
- Si al vencimieno de las facturas, los terceron no cancelan el valor, Universal Sweet Industries S. A. pagará las facturas a Ayimp S. A.

Durante el año 2015, la compañía registró en sus estados financieros ingresos financieros por US$52,652 relacionados con este contrato.

Contrato de compraventa de valores de titularización de participación "VTP – Omnihospital" y novación de obligaciones

En abril 8 del 2011, la compañía Hacienda San Rafael S.A. adquirió 372 valores de titularización de participación del Fideicomiso Omnihospital a la Compañía Duncan Business Inc., por un valor de US$2,2 millones.

En septiembre 18 del 2014, la compañía Hacienda San Rafael S.A. cede a favor de la compañía Anyimp S. A. la totalidad de los valores de titularización de participación, los cuales se encontraban pendientes de pago en su totalidad, por lo que Ayimp S. A. registró una cuenta por pagar de US$2.2 a favor de la compañía Duncan Busness Inc.

16. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

Con posterioridad a la fecha de aprobación de los estados financieros de Anyimp S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, la Administración determinó correcciones en el reconocimiento de ingresos del año 2014, correspondiente a ajuste a los ingresos en los remanentes fiduciarios de la liquidación del fideicomiso "Torre Médica II" del cual la Compañía era beneficiario y reconocimiento de derechos de preferencia.

Los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportadas se detallan a continuación:

	31/12/14	
	Reportado previamente	Restablecido
Estado de situación financiera:		
Inventario **(1)**	564,633	171,332
Cuentas por cobrar **(2)**	499,000	99,000
Resultados acumulados **(1)(2)**	2,747,685	1,954,384
Estado de resultado integral:		
Remanentes fiduciario **(1)**	2,389,271	1,975,970
Derechos de preferencia **(2)**	499,000	99,000
Ingresos financieros, neto **(1)**	22,440	2,440

(1) Corresponde al reconocimiento de pérdidas acumuladas por US$393,301 las cuales no habían sido registradas cuando se realizó la liquidación del Fideicomiso Torre Médica II.

(2) Corresponde a reversión de ingresos reconocidos por venta de derechos de preferencia por US$400,000, los cuales no cumplen con los criterios de reconocimiento de acuerdo con Normas Internacionales de información financiera - NIIF

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (mayo 20 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la administración en abril 25 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.