

ANYIMP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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. Joaquín Orrantía, Edificio Executive Center, su principal actividad es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, la principal actividad principal de la Compañía consiste en realizar inversiones a través de préstamos a compañías relacionadas, compra y tenencia de acciones, títulos valores y bienes inmuebles.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A., domiciliada en el Ecuador y su controladora final es Unionar S. A. una entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

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

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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).

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.

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.

Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

Reconocimiento de ingresos

2.7.1 Dividendos – El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este cobro.

2.7.2 Utilidad en venta de unidades inmobiliarias - Corresponde a los ingresos obtenidos en venta de inventarios (departamentos, parques, 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.

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.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Efectivo	17,181	800
Banco	574,727	49,552
Inversiones temporales	<u>614,863</u>	<u>382,644</u>
Total	<u>1,206,771</u>	<u>432,996</u>

CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Compañías relacionadas, ver nota 18	416,749	2,799,269
Otras	<u> </u>	<u>13,100</u>
Total	<u>416,749</u>	<u>2,812,369</u>

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Títulos negociables medidos a valor razonable:</i>		
<i>Fideicomisos:</i>		
Titularización Omni Hospital	2,496,000	2,386,946
GM Hotel	790,000	
Hotel Ciudad del Río	150,000	
Corporación Favorita C.A.	99,999	99,999
Startup Lab S. A.	<u>42,700</u>	<u>2,700</u>
Subtotal	<u>3,578,699</u>	<u>2,489,645</u>
<i>Títulos negociables disponibles para la venta:</i>		
<i>Fideicomisos:</i>		
Hotel Ciudad del Río		104,250
GM Hotel		<u>47,600</u>
Subtotal	<u> </u>	<u>151,850</u>
Total	<u>3,578,699</u>	<u>2,641,495</u>
<i>Títulos negociables disponibles para la venta:</i>		
<i>Clasificación:</i>		
Corriente		151,850
No corriente	<u>3,578,699</u>	<u>2,489,645</u>
Total	<u>3,578,699</u>	<u>2,641,495</u>

Al 31 de diciembre del 2016,

INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>				
Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra S. A.	48%	48%	3,502,000	2,352,000
Fideicomiso de Administración de Iluminación Edificio The Point	100%		<u>300,000</u>	
Total			<u>3,802,000</u>	<u>2,352,000</u>

Aunque la Compañía no posee más de la mitad de la participación accionaria de Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A., 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.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la inversión en Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A., incluye US\$1.5 millones de aportes para futuras capitalizaciones.

Información financiera resumida en relación con cada una de las subsidiarias de la Compañía se detalla a continuación:

	<u>31/12/16</u>	
	<u>Conprogra S. A.</u>	Administración de Iluminación Edificio <u>The Point</u>
Activo	19,914,979	302,420
Pasivo	15,388,143	12,179
Patrimonio	4,526,836	290,241
Ingresos	3,130,441	55,043
Egreso	4,320,938	64,802
Pérdida del ejercicio	1,190,497	9,759

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Representa la adquisición de un lote de terreno de 25 hectáreas ubicado en el cantón Yaguachi, provincia del Guayas. El inmueble fue adquirido a la compañía relacionada Universal Sweets Industries S. A. de acuerdo a escritura pública de compra venta celebrada en agosto 31 del 2016.

Valor razonable de las propiedades de inversión: El valor razonable del terreno al 31 de diciembre del 2016 asciende a US\$4.3 millones el cual se obtuvo a través de un avalúo realizado en diciembre 31 del 2015 por un perito independiente no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se

realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13. Adicionalmente, no han existido transferencias entre el Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3 durante el año.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2016 el bien inmueble garantiza obligaciones bancarias de su compañía relacionada Universal Sweet Industries S. A.

PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2016, representan documentos por pagar a Banco del Austro S. A. por US\$8 millones, los cuales fueron otorgados en el mes de marzo del 2016 con vencimiento hasta junio 2017 y pago de rendimiento del 12,70% anual. Un detalle del préstamo es como sigue:

	<u>31/12/16</u>
Valor nominal	8,000,000
Costo de transacción	<u>(248,652)</u>
Total	<u>7,751,348</u>

CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Compañías relacionadas, nota 18	3,718,906	3,695,475
Otras	<u>62,317</u>	<u>6,316</u>
Total	<u>3,781,223</u>	<u>3,701,791</u>

PATRIMONIO

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

Aportes para futuras capitalizaciones - Mediante acta de Junta General de accionistas de junio 27 del 2016, se aprobó la devolución de aportes en efectivo a los accionistas Beauport S. A. por US\$1.3 millones y Vindelcorp S. A. por US\$1.2 millones.

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.

En Abril 25 del 2016, la Junta de Accionistas resolvió apropiar reserva legal por US\$29,770.

Dividendos - En abril 25 del 2016, la Junta General de Accionistas resolvió la distribución de dividendos por US\$267,936, sobre los resultados obtenidos en el año 2015, los cuales, al 31 de diciembre del 2016, se encuentran pendientes de pago. Ver nota 17.