

ANYIMP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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. Joaquín Orrantía, Edificio Executive Center, su principal actividad es realizar inversiones en toda clase de valores mobiliarios, tales como acciones, participaciones, títulos valores, derechos fiduciarios, obligaciones, entre otros.

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.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía tiene inversiones en las siguientes compañías subsidiarias constituidas en Ecuador:

<u>Compañías</u>	<u>Actividad</u>
Startup Lab S. A.	Investigación, desarrollo, promoción, capacitación y asesoramiento en modelos de negocios
Fideicomiso de Administración de Iluminación Edificio The Point	Servicios publicitarios

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 las propiedades de inversión y 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. Propiedades de inversión – Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Hasta el año 2016, la Compañía medía sus propiedades de inversión al costo, durante el año 2017 con el objetivo presentar la información más fiable, la Administración de la Compañía decidió cambiar la política de medición al modelo del valor razonable. Los efectos del cambio de política contable se detallan en la nota 16.

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.

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.

Una subsidiaria es aquella en la que la Compañía tiene control y una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada;
- b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

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

2.6.1 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 imponderables 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.

2.6.2 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.

2.7. Ingresos por 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.

2.8. Gastos - Se registran al costo histórico y 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.

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

2.10. Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y equivalentes, activos financieros medidos a valor razonable y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.10.1 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.

2.10.2 Cuentas por cobrar – Las 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.

2.10.3 Activos financieros medidos a valor razonable – Dado que los instrumentos de patrimonio VTP no se mantienen con fines de negociación, la Compañía mide estos activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los ingresos por dividendos son reconocidos en los resultados del ejercicio.

2.10.4 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.

2.10.5 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral 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 medidas a valor razonable, 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.

2.10.6 Baja de un activo financiero - 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 transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del

activo financiero a otra entidad. Si la Compañía 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.

2.11. 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.

2.11.1 Préstamos - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.11.2 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.

2.11.3 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.

2.12. 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. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos (nota 8). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en la nota 8. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Además de la revelación adicional en la nota 8, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

2.14. 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. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo

general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros separados de la Compañía de la siguiente manera:

Clasificación y medición

Todos los activos y pasivos financieros de la Compañía se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es el de recaudar los flujos de efectivo contractuales y cuya medición es consistente con los criterios establecidos en la NIC 39, por lo cual la Administración de la Compañía no espera impactos significativos.

Deterioro

Todos los activos financieros de la Compañía estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con la NIIF 9. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas esperadas para sus cuentas por cobrar; sin embargo, la Administración de la Compañía no espera que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 de lugar a cambios significativos debido a que estas son con Compañías relacionadas, las mismas que pertenecen al mismo Grupo; sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable del efecto por la implementación de la referida norma 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 separados. 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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Efectivo y bancos	958,963	591,908
Inversiones temporales	<u>510</u>	<u>614,863</u>
Total	<u>959,473</u>	<u>1,206,771</u>

Al 31 de diciembre del 2017, efectivo y bancos representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, los cuales generan intereses.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i><u>Activos financieros medidos a valor razonable:</u></i>		
<i><u>Fideicomisos:</u></i>		
Titularización Omni Hospital	2,856,000	2,496,000
GM Hotel	5,000	790,000
Hotel Ciudad del Río		150,000
Corporación Favorita C.A.	99,999	99,999
Startup Lab S. A.	<u> </u>	<u>42,700</u>
Total	<u>2,960,999</u>	<u>3,578,699</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

Fideicomiso Titularización Omni Hospital - Representa 476 VTP's "Valores de Titularización de Participación" - del Fideicomiso Omnihospital. El valor nominal de estas inversiones es de US\$6,000.

Corporación Favorita C.A. - Representa 38,666 acciones desmaterializadas de la Compañía Corporación Favorita C.A. El valor nominal de estas inversiones es de US\$1.

Los movimientos de los otros activos financieros fueron como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	3,578,699	2,489,645
Reclasificaciones, nota 6	(42,700)	151,850
Adquisiciones	626,850	738,500
Escisión de capital, nota 12	(1,155,000)	
Pérdida en valor razonable	(46,850)	
Ganancia en valor razonable	<u> </u>	<u>198,704</u>
Saldos al final del año	<u>2,960,999</u>	<u>3,578,699</u>

Al 31 de diciembre del 2017, adquisiciones corresponde a compra de 60 títulos VTP'S del Fideicomiso Omnihospital por US\$406,850, 43 títulos VTP'S del Fideicomiso Ciudad del Río por US\$215,000 y 1 título VTP del Fideicomiso GM Hotel por US\$5,000.

6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

	<u>Proporción de participación accionaria y poder de voto</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Startup Lab S. A.	90%	
Fideicomiso de Administración de Iluminación Edificio The Point	100%	100%
Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra Cia. Ltda.		48%
Total		

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de la inversión en Startup Lab S. A., incluye US\$15,000 de aportes para futuras capitalizaciones.

El movimiento de las inversiones en subsidiarias, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	3,802,000	2,352,000
Adquisiciones (1)	180,000	
Aportes a subsidiarias (2)	65,000	1,450,000
Reclasificaciones, nota 5	42,700	
Deterioro de inversiones en subsidiaria (3)	(146,037)	
Restitución de aportes (4)	(60,000)	
Escisión de capital, nota 12	(3,502,000)	
Saldo al fin del año	<u>381,663</u>	<u>3,802,000</u>

- (1) En abril del 2017, se adquirieron 180,000 acciones de la compañía Startup Lab S. A. con un valor nominal de US\$1 cada una a la entidad relacionada Fundación Nobis con lo cual, la Compañía adquirió el control de Startup Lab S. A. Consecuentemente, la Administración de la Compañía reclasificó la inversión por US\$42,700 en esta subsidiaria que se presentaba hasta el año 2016 como otros activos financieros.
- (2) Mediante actas de Junta de Accionistas de febrero 6, marzo 29 y abril 20 del 2017, se resolvió entregar efectivo por US\$65,000 en calidad de aportes para futuros aumentos de capital a Startup Lab S. A.
- (3) Durante el año 2017, la Compañía registró US\$146,037 con cargo a los resultados del año por deterioro de inversiones en la subsidiaria Startup Lab S. A.
- (4) Representa restitución de aportes entregados por el Fideicomiso de Administración de Iluminación Edificio The Point.

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones en subsidiarias es como sigue:

	Valor Patrimonial Proporcional		Saldo contable	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Startup Lab S. A.	141,663		141,663	
Fideicomiso de Administración de Iluminación Edificio The Point	277,182	283,737	240,000	300,000
Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra Cia. Ltda.	_____	<u>2,775,351</u>	_____	<u>3,502,000</u>
	<u>418,845</u>	<u>3,059,088</u>	<u>381,663</u>	<u>3,802,000</u>

La Compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Representa un lote de terreno de 25 hectáreas ubicado en el cantón Yaguachi, provincia del Guayas. El inmueble fue adquirido a la compañía relacionada Universal Sweet Industries S. A. en el año 2016. Durante el año 2017, la Compañía realizó un cambio en la política de medición de las propiedades de inversión del modelo del costo al modelo del valor razonable, el efecto de este cambio en política contable fue de US\$1 millón, nota 16.

El valor razonable de las propiedades de inversión se obtuvo a través de un avalúo realizado en mayo del 2017 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, nota 2.3. 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 2017 el bien inmueble garantiza obligaciones bancarias de su compañía relacionada Universal Sweet Industries S. A.

8. PRÉSTAMO

Representa documentos por pagar a Banco del Austro S. A. por US\$5 millones y US\$ 3 millones, los cuales fueron renovados en el mes de marzo y mayo del 2017 con vencimiento en marzo y junio del 2018 y pago de rendimiento efectivo anual del 14.5% y US\$14.34%; respectivamente. Un detalle de las obligaciones, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Valor nominal	8,000,000	8,000,000
Costo de transacción	<u>(279,292)</u>	<u>(248,652)</u>
Total	<u>7,720,708</u>	<u>7,751,348</u>

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	<u>31/12/17</u>
Saldo al inicio del año	7,751,348
Pago de intereses y comisiones	(1,009,730)
Costos financieros	<u>979,090</u>
Saldo al final del año	<u>7,720,708</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Compañías relacionadas, nota 15	695,971	3,718,906
Otras	<u>4,959</u>	<u>62,317</u>
Total	<u>700,930</u>	<u>3,781,223</u>

10. IMPUESTOS

10.1 Pasivos corriente

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Retenciones de Impuesto a la renta	437	1,005
Impuesto a la renta	<u>4,297</u>	<u>20,188</u>
Total	<u>4,734</u>	<u>21,193</u>

10.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto de impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	Restablecido <u>31/12/16</u>
(Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(1,133,325)	677,277
Ingresos por medición de activos financieros a valor razonable reconocidos en el ORI		198,704
Dividendos exentos (1)	(202,705)	(264,936)
Ganancia en valor razonable de propiedades de inversión		(1,063,744)
Gastos no deducibles (2)	1,363,862	114,748
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	<u> </u>	<u>288,000</u>
Base imponible	27,832	<u>(49,951)</u>
Impuesto a la renta causado 22% (3)	6,123	
Anticipo mínimo calculado (4)		<u>44,616</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a Resultados	<u>6,123</u>	<u>44,616</u>

- (1)** Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a ingreso por dividendos recibidos de inversiones en acciones y en VTPs.
- (2)** Representan costos financieros del año por US\$979,090, deterioro de inversiones en subsidiaria por US\$146,037, gastos administrativos y otros por US\$238,735, los cuales no están relacionados con la generación de ingresos gravados.
- (3)** 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.
- (4)** La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, estarán exonerados del anticipo del impuesto a la renta. La actividad económica de Anyimp S. A. es la tenencia de acciones, por lo cual está exenta del pago del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

10.3 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	
	<u>31/12/17</u>	<u>Restablecido 31/12/16</u>
Saldos al Inicio del año	20,188	46,543
Provisión	6,123	44,616
<i>Pagos efectuados:</i>		
Retenciones en la fuente	(1,826)	(518)
Impuesto a la renta año anterior	(20,188)	(46,543)
Anticipo de impuesto a la renta	—	(23,910)
Saldos al final del año	<u>4,297</u>	<u>20,188</u>

10.4 Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

10.5 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior 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, el cual determina si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Durante el año 2017, la Compañía no realizó transacciones con compañías relacionadas del exterior.

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 – Por la actividad de la Compañía, la exposición al riesgo de mercado es baja y este se origina por la participación que la Compañía mantiene en compañías que cotizan en bolsa de valores del Ecuador. El comportamiento de las inversiones que se mantiene en estas compañías es monitoreado continuamente por la Administración de la Compañía, lo cual le permite proponer planes de acción de forma oportuna al Presidente de Directorio.

11.1.2 Riesgo de crédito - La actividad económica que ejerce la Compañía (holding) no implica ningún riesgo crediticio, que no sea el no cobrar los dividendos declarados a sus subsidiarias, así como préstamos a corto plazo otorgados a sus compañías relacionadas.

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 el probable impacto en los diferentes riesgos que se pueden originar en los créditos y la evaluación de este riesgo es periódicamente analizada por la Gerencia Financiera.

11.1.3 Riesgo en la tasa de interés – La Administración de la Compañía considera que no existe riesgo en la tasa de interés es bajo debido a que las obligaciones financieras vigentes son a rendimiento fijo y a corto plazo.

11.1.4 Riesgo de liquidez - La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones financieras vencen en marzo y mayo del 2017 y 2018; respectivamente y las cuentas por pagar tienen vencimiento menor a un año.

11.1.5 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4	959,473	1,206,771
Cuentas por cobrar, nota 15	1,154,971	416,749
Otros activos financieros, nota 5	<u>2,960,999</u>	<u>3,578,699</u>
Total	<u>5,075,443</u>	<u>5,202,219</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 8	7,720,708	7,751,348
Cuentas por pagar, nota 9	<u>700,930</u>	<u>3,781,223</u>
Total	<u>8,421,638</u>	<u>11,532,571</u>

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2017, el capital suscrito y pagado consiste de 1,696,568 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 31 de julio del 2016, se resolvió aprobar la fusión por absorción de la compañía Dleitascorp S. A. Posteriormente, mediante Resolución N° SCVS-INC-DNASD-SAS-17-0000275 con fecha de enero 25 del 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprueba la fusión por absorción que realiza Anyimp S. A. y la disolución anticipada de Dleitascorp S. A.

El efecto en los estados financieros de Anyimp S. A. fue el siguiente: incremento en activos por US\$228,887, incremento en pasivos por US\$ 491,392 y disminución del patrimonio por US\$262,505.

En mayo 24 del 2017, la Junta General de Accionistas resolvió aumentar el capital suscrito y pagado de la Compañía en US\$4.9 millones, los cuales fueron pagados por Beauport S. A. mediante capitalización de aportes entregados previamente por la Compañía por US\$2.1 millones y compensación de pasivos por US\$2.8 millones.

En mayo 31 del 2017, mediante Acta de Junta General de Accionistas se resolvió aumentar el capital de la Compañía en US\$280,000 mediante compensación de acreencias con Beauport S. A. y escindir el patrimonio de la Compañía para crear una nueva entidad denominada Valorpart S. A.

Los activos y patrimonio que fueron transferidos a Valorpart S. A. como parte de la escisión de la Compañía se componen principalmente de:

- 158 títulos VTPs del Fideicomiso GM Hotel con valor nominal de US\$5,000 cada uno, y un importe total de US\$790,000.
- 63 títulos VTPs del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río con valor nominal de US\$5,000 cada uno, y un importe total de US\$365,000.
- 2 millones de acciones con valor nominal de US\$ 1 cada una, así como derechos sobre aportes para futuros aumentos de capital por US\$1.5 millones de la Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra Cia. Ltda.
- Capital social de Anyimp S. A. por US\$4,657,000

En agosto 30, del 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2017-003791, mediante la cual se resuelve principalmente lo siguiente: 1) aprobar el aumento de capital de la Compañía en US\$280,000, 2) aprobar la escisión de la Compañía y la creación de Valorpart S. A. y 3) aprobar la disminución de capital de la Compañía en US\$4,657,000, en virtud a la escisión.

12.2 Aportes para futuras capitalizaciones – Mediante acta de Junta General de accionistas de la Compañía de marzo 6, noviembre 15 y diciembre 27 del 2017, se aprobó el aporte en efectivo para futuras capitalizaciones del accionista Beauport S. A. por US\$2.6 millones.

12.3 Reservas

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Reserva legal	304,539	304,539
Reserva de valuación de inversiones	<u>151,854</u>	<u>198,704</u>
Total	<u>456,393</u>	<u>503,243</u>

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.

Reserva de Revaluación de Inversiones - Representa las ganancias y pérdidas acumuladas que surgen de la valuación de las inversiones que han sido designadas al valor razonable con cambios en otro resultado integral (ver Nota 5). Se enviarán a resultados cuando se realicen. Los saldos acreedores no podrán ser capitalizados.

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Deterioro de inversiones en subsidiaria	146,037	
Castigo de cuentas por cobrar	72,827	
Honorarios	46,186	22,422
Gastos legales	39,113	
Impuestos, contribuciones y multas	37,643	53,591
Movilización		17,468
Otros	<u>37,803</u>	<u>95,106</u>
Total	<u>379,609</u>	<u>188,587</u>

14. COSTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos de financieros, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i><u>Costos financieros:</u></i>		
Intereses por préstamos	832,910	669,922
Comisiones	146,180	161,125
Otros	<u>5,163</u>	<u>6,854</u>
Total	<u>984,253</u>	<u>837,901</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i><u>Adquisición de inversiones</u></i>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	215,000	390,000
Fundación Nobis	180,000	
Duncan Business Inc.	<u>5,000</u>	<u>162,100</u>
Total	<u>400,000</u>	<u>552,100</u>
<i><u>Adquisición de propiedad de inversión</u></i>		
Universal Sweet Industries S. A.		3,952,000

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Wulfbi S. A.	651,591	
Hacienda San Rafael S. A.	374,752	
Promotora Turística Rafa Proturasa S. A.	60,630	60,630
Genviplacorp S. A.	51,500	51,500
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.		196,000
Sertel Cia. Ltda., nota 13.		72,827
Universal Sweet Industries S. A.		28,294
Otras	<u>16,498</u>	<u>7,498</u>
Total	<u>1,154,971</u>	<u>416,749</u>
<u>Cuentas por pagar, nota 9:</u>		
Duncan Bussiness Inc.	671,878	212,083
Beauport S. A.		2,294,164
Universal Sweet Industries S. A.		1,152,000
Mornin S. A.		60,630
Otras	<u>24,093</u>	<u>29</u>
Total	<u>695,971</u>	<u>3,718,906</u>

Como se indica en la nota 12.1, debido a la fusión con Dleitascorp S. A. se transfirió a favor de la Compañía, cuentas por cobrar a Duncan Business Inc. por US\$210,135, posteriormente con el objetivo de extinguir la deuda, ambas partes acordaron realizar la compensación de saldos con obligaciones que la Compañía mantenían con la misma por este importe.

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Ingresos por dividendos:</u>		
Fideicomiso Titularización Omni Hospital	154,210	250,759
Fideicomiso GM Hotel	40,295	5,033
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	4,866	5,810
<u>Restitución de remanentes:</u>		
Fideicomiso de Administración de Iluminación Edificio The Point	<u>60,000</u>	

Convenio de cesión de derechos, dación en pago y compensaciones de créditos -

En el año 2017 se suscribieron los siguientes convenios:

- Convenio entre Duncan Business Inc., Anyimp S.A. y Hacienda San Rafael S.A. mediante el cual Duncan Business Inc. cede a favor de Anyimp S. A. todos los derechos de cobro que Duncan Business Inc. mantenía con Hacienda San Rafael por US\$374,352.
- Convenio entre Duncan Business Inc., Anyimp S.A. y Wulfbi S.A. mediante el cual Duncan Business Inc. cede a favor de Anyimp S. A. todos los derechos de cobro que Duncan Business Inc. mantenía con Wulfbi S. A. por US\$651,591.

- Convenio entre Vindelcorp S. A., Beauport S. A. y Anyimp S. A. mediante el cual Vindelcorp S. A. cede a favor de Beauport S. A. todos los derechos sobre los aportes para futuras capitalizaciones que Vindelcorp S. A. mantenía en Anyimp S. A. por US\$769,862.
- Dación en pago entre Lakut S. A., Beauport S. A. y Anyimp S. A. mediante el cual Lakut S. A. cede a favor de Beauport S. A. todos los derechos y acciones sobre aportes para futuras capitalizaciones que Lakut S. A. mantenía en Anyimp S. A. por US\$4,792.
- Convenio entre Duncan Business Inc., Beauport S. A. y Anyimp S.A. mediante el cual Duncan Business Inc. cede a favor de Beauport S. A. todos los derechos de cobro que Duncan Business Inc. mantenía con Anyimp S. A. por US\$168,082. Posteriormente, Beauport S. A. realizó la capitalización de estas obligaciones.
- Convenio entre Markunet S. A., Beauport S. A. y Anyimp S. A. mediante el cual Markunet S. A. cede a favor de Beauport S. A. todos los derechos de cobro que Markunet S. A. mantenía con Anyimp S. A. por US\$223,000. Posteriormente, Beauport S. A. realizó la capitalización de estas obligaciones.
- Convenio entre Susanville S. A., Beauport S. A. y Anyimp S. A. mediante el cual Susanville S. A. cede a favor de Beauport S. A. todos los derechos de cobro que Susanville S. A. mantenía con Anyimp por US\$214,335. Posteriormente, Beauport S. A. realizó la capitalización de estas obligaciones.
- Convenio entre Fundación Nobis, Beauport S. A. y Anyimp S. A. mediante el cual Fundación Nobis cede a favor de Beauport S. A. todos los derechos de cobro que Fundación Nobis mantenía con Anyimp por US\$180,000. Posteriormente, Beauport S. A. realizó la capitalización de estas obligaciones.

16. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

En el año 2017 con el objetivo de que los estados financieros suministren información financiera más fiable, la Administración de la Compañía decidió cambiar la política de medición posterior de las propiedades de inversión del modelo del costo al modelo del valor razonable.

En razón de la situación descrita precedentemente, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros separados respecto a los saldos previamente reportados con corte al 31 de diciembre del 2016. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados:

	<u>31/12/16</u>	
	<u>Reportado</u>	<u>Restablecido</u>
	<u>previamente</u>	
<i>Estado de situación financiera:</i>		
Propiedad de inversion	4,022,298	5,086,042
Resultados acumulados	(1,025,680)	(160,640)

Conciliación del resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2017:

	<u>31/12/16</u>
Resultado integral reportado previamente:	(232,379)
Cambio de política contable	
Ganancia en revaluación de propiedades	1,063,744
Resultado integral de acuerdo a NIIF	831,365

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos (mayo 3 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 26 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
