



**COMERCIALIZADORA DE LOS
GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas

Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A.

Quito, 25 de octubre de 2012

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Av. Diego de Almagro N32-48 y Whimper. Edificio IBM. Planta Baja, Quito - Ecuador.

T: (593-2) 3829 330, F: (593-2) 2567 010, www.pwc.com/ec



Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A.
Quito, 25 de octubre de 2012

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A. al 31 de diciembre del 2011, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:
- a) Como se explica en la Nota 1, los ingresos que ha generado la Compañía han sido insuficientes para cubrir sus gastos operativos y financieros, lo cual ha generado que al 31 de diciembre de 2011 se acumulen pérdidas por US\$364,641. Ante esta situación el principal accionista ha informado que proporcionará todo el apoyo operativo y financiero que la entidad necesite para continuar operando como un negocio en marcha. En estas circunstancias, la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende de que su principal accionista proporcione el apoyo financiero y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.
 - b) En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2011 Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A. adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.

Otros asuntos

6. Debido a que Comercializadora de los Granados - Granadocomerc S.A. es subsidiaria de Corporación Maresa Holding S.A. (Compañía Matriz), los estados financieros adjuntos deben ser incorporados a los estados financieros consolidados de la Compañía Matriz y sus Subsidiarias, de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 03 publicada en el Registro Oficial 676 del 2012 de la Superintendencia de Compañías y la Norma Internacional de Contabilidad No. 27.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Carlos R. Cruz

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

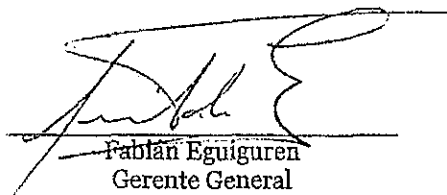
COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

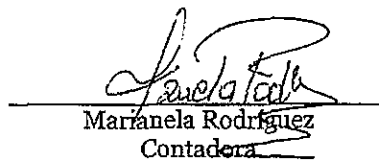
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010	Al 1 de enero del 2010
Activos corrientes				
Efectivo	8	259,620	51,790	72,302
Otras cuentas por cobrar		32,422	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11	22,420	91,853	8,051
Anticipos a proveedores		4,464	115,072	274,308
Impuestos por recuperar	12	227,908	183,943	44,401
Total activos corrientes		<u>546,834</u>	<u>442,658</u>	<u>399,062</u>
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	9	5,936,848	5,488,752	3,617,862
Activos fijos	10	186,191	300,307	172,628
Total activos no corrientes		<u>6,123,039</u>	<u>5,789,059</u>	<u>3,790,490</u>
Total activos		<u>6,669,873</u>	<u>6,231,717</u>	<u>4,189,552</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Pablán Eguiguren
Gerente General

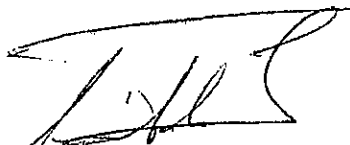

Marranella Rodríguez
Contadora

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Pasivos corrientes				
Proveedores y otras cuentas por pagar		48,239	23,940	558
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11	3,135,989	2,649,198	500,357
Impuestos por pagar		12,164	1,596	230
Provisiones		8,894	3,920	1,296
Total pasivos corrientes		3,205,286	2,678,654	502,441
Pasivos no corrientes				
Impuesto a la renta diferido	12	178,285	187,589	258,730
Total pasivos no corrientes		178,285	187,589	258,730
Total pasivos		3,383,571	2,866,243	761,171
PATRIMONIO				
Capital social	13	21,300	21,300	21,300
Resultados acumulados		3,265,002	3,344,174	3,407,081
Total patrimonio		3,286,302	3,365,474	3,428,381
Total pasivos y patrimonio		6,669,873	6,231,717	4,189,552

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Fabián Eguiguren
Gerente General
Marianela Rodríguez
Contadora

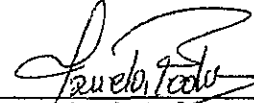
COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por servicios de arrendamiento		505,612	194,244
Depreciación del inmueble arrendado	9	(73,121)	(41,789)
Utilidad bruta		<u>432,491</u>	<u>152,455</u>
Gastos administrativos	7	(281,858)	(135,906)
Otros egresos, neto		(888)	(8,313)
		<u>(282,746)</u>	<u>(144,219)</u>
Utilidad operacional		149,745	8,236
Interés pagado		(206,574)	(119,506)
Pérdida antes del impuesto a la renta		(56,829)	(111,270)
Impuesto a la renta	12	(22,343)	48,363
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(79,172)</u>	<u>(62,907)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Fabián Eguiguren
Gerente General


Marianela Rodríguez
Contadora

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Resultados acumulados		Total
		Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	
Saldo al 1 de enero del 2010	21,300	3,512,272	(105,891)	3,428,381
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(62,907)	(62,907)
Transferencia ajuste NIIF cargado a resultados del año de transición	-	117,370	(117,370)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2010	21,300	3,629,642	(285,468)	3,365,474
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(79,172)	(79,172)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	21,300	3,629,642	(364,640)	3,286,302

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Fabián Eguiguren
Gerente General


Mariana Rodríguez
Contadora

COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS - GRANADOCOMERC S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida antes del impuesto a la renta		(56,829)	(111,270)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación propiedades de inversión	9	73,121	41,789
Depreciación activos fijos	10	25,343	14,023
Otras provisiones		<u>18,140</u>	<u>12,275</u>
		59,775	(43,183)
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		78,186	159,236
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		69,434	(83,802)
Impuestos por recuperar		(43,965)	(139,542)
Proveedores y otras cuentas por pagar		24,299	23,381
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		486,792	2,148,841
Impuestos por pagar		(21,080)	(21,411)
Provisiones		<u>(13,166)</u>	<u>(9,651)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>640,275</u>	<u>2,033,869</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento (disminución) de activos fijos		88,772	(141,702)
Disminución de propiedades de inversión		<u>(521,217)</u>	<u>(1,912,679)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(432,445)</u>	<u>(2,054,381)</u>
Incremento neto (disminución neta) de efectivo		207,830	(20,512)
Efectivo al inicio del año		<u>51,790</u>	<u>72,302</u>
Efectivo al final del año		<u><u>259,620</u></u>	<u><u>51,790</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Fabián Eguiguren
 Gerente General


 Marianela Rodríguez
 Contadora