

**Comercializadora  
de los Granados  
GRANADOCOMERC S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2015 e Informe de  
los Auditores Independientes*

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

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

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A.:

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

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros 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 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 de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

### ***Opinión***

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Comercializadora de los Granados Granadocomerc 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).

### ***Asuntos de énfasis***

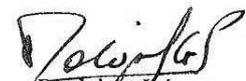
Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Con fecha 31 de agosto del 2015, la Junta General de Accionista aprobó la fusión por absorción de Mareadvisor S.A. con Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A.. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la referida fusión se encuentra en proceso.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 1, Granadocomerc S.A., es una subsidiaria de Corporación Maresa Holding S.A., razón por la cual, los estados financieros adjuntos están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo a NIIF y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

*Deloitte & Touche*

Quito, Abril 8, 2016

Registro No. 019

  
Rodrigo López

Socio

Licencia No. 22236

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

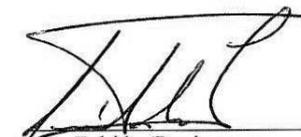
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	340,046	28,183
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	165,320	69,453
Activos por impuestos corrientes	10	180,643	257,486
Otros activos		<u>2,927</u>	<u>3,269</u>
Total activos corrientes		<u>688,936</u>	<u>358,391</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	6	5,512,295	5,561,984
Muebles y equipos	7	<u>125,502</u>	<u>157,058</u>
Total activos no corrientes		<u>5,637,797</u>	<u>5,719,042</u>
TOTAL		<u>6,326,733</u>	<u>6,077,433</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Fabián Eguiguren  
Gerente General

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	8	2,454,670	2,278,981
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	13,970	96,306
Pasivos por impuestos corrientes	10	<u>16,485</u>	<u>1,035</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,485,125</u>	<u>2,376,322</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivo por impuesto diferido y total pasivos no corrientes	10	<u>229,220</u>	<u>214,392</u>
Total pasivos		<u>2,714,345</u>	<u>2,590,714</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	12	21,300	21,300
Reserva legal		20,993	20,993
Utilidades retenidas		<u>3,570,095</u>	<u>3,444,426</u>
Total patrimonio		<u>3,612,388</u>	<u>3,486,719</u>
<b>TOTAL</b>		<u>6,326,733</u>	<u>6,077,433</u>

  
 Jeaneth Mogollón  
 Contadora General

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

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

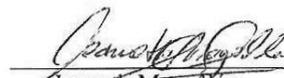
---

		<b>Año terminado</b>	
	<b>Notas</b>	<b>31/12/15</b>	<b>31/12/14</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
INGRESOS	13,15	964,779	840,281
Gastos Administrativos			
Depreciaciones		(112,886)	(110,446)
Servicio de administración corporativa		(34,848)	(103,101)
Seguridad y vigilancia		(37,252)	(73,739)
Impuestos y contribuciones		(48,420)	(59,830)
Mantenimiento y reparaciones		(37,624)	(43,148)
Honorarios profesionales		(22,413)	(18,851)
Servicios básicos		(29,035)	(27,678)
Seguros		(11,571)	(8,765)
Otros gastos administrativos		(3,452)	(2,744)
Gastos financieros		(175,690)	(170,940)
Intereses ganados			310
Otros ingresos		327	
Otros gastos		<u>(25,963)</u>	<u>(655)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		425,952	220,694
Menos gasto por impuesto a la renta:	10		
Corriente		106,031	41,163
Diferido		<u>14,828</u>	<u>107</u>
Total		<u>120,859</u>	<u>41,270</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>305,093</u>	<u>179,424</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Fabián Eguiguren  
Gerente General

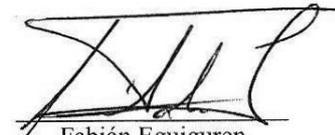
  
Jeaneth Mogollón  
Contadora General

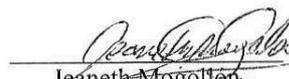
**COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.**

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

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	Utilidades retenidas (Déficit acumulado) ... (en U.S. dólares) ...	Utilidades retenidas Adopción por primera vez	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	21,300	20,993	(219,948)	3,512,272	3,334,617
Utilidad del año			179,424		179,424
Dividendos declarados			<u>(27,322)</u>		<u>(27,322)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	21,300	20,993	(67,846)	3,512,272	3,486,719
Utilidad del año			305,093		305,093
Dividendos declarados			<u>(179,424)</u>		<u>(179,424)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>21,300</u>	<u>20,993</u>	<u>57,823</u>	<u>3,512,272</u>	<u>3,612,388</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Fabián Eguiguren  
Gerente General

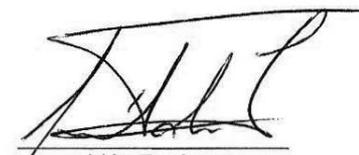
  
Jeaneth Mogollón  
Contadora General

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

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

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	870,270	815,771
Pagos a proveedores	(239,604)	(307,937)
Interés pagado		(170,940)
Impuesto a la renta pagado	<u>(63,755)</u>	<u>(40,521)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>566,911</u>	<u>296,373</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de muebles y equipos	(8,296)	-
Adquisición de propiedades de inversión	<u>(40,006)</u>	<u>(216,562)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(48,302)</u>	<u>(216,562)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de dividendos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(206,746)</u>	<u>(188,933)</u>
<b>EFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	311,863	(109,122)
Saldos al comienzo del año	<u>28,183</u>	<u>137,305</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b><u>340,046</u></b>	<b><u>28,183</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Fabián Eguiguren  
Gerente General

  
Jeaneeth Mogollón  
Contadora General