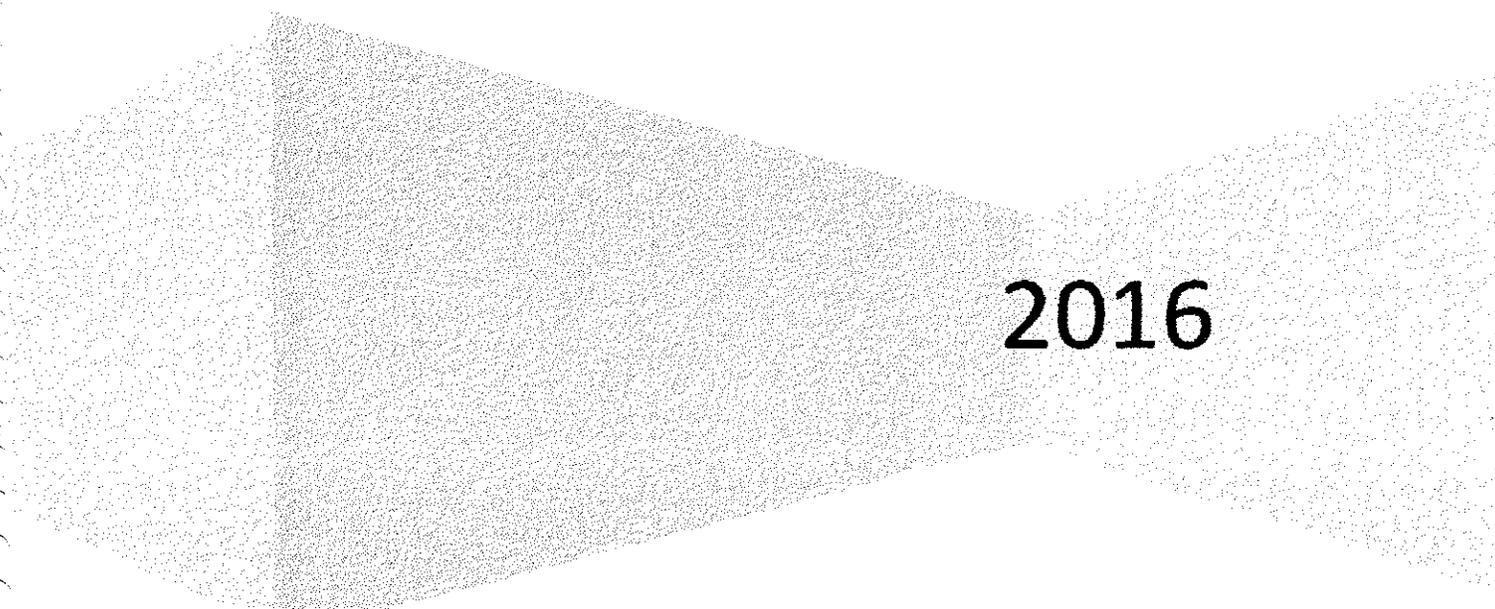


**GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**  
**INFORME DE AUDITORIA**  
**SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO**  
**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION**  
**FINANCIERA – NIIF 2016**



**2016**

**GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL  
ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares estadounidense
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas entidades
NIIF PYMES	-	Norma Internacional y sus secciones adoptada en la Compañía
La Compañía	-	<b>GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL</b>
La Administración	-	Directivos de la Compañía
Nº Pym s-7	-	Referencia a una sección (7 en este ejemplo) de la Norma para Pymes



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio de

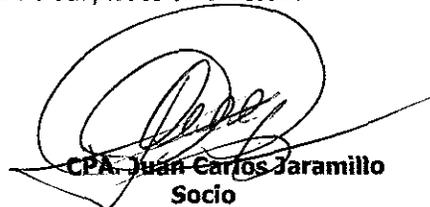
### GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL

Guayaquil, 31 de Marzo del 2017

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL** al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de **GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL** al 31 de diciembre del 2015 han sido Auditados por nuestra firma.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) considerando la adopción en Ecuador de Normas Internacionales de Información Financiera. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de, si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad y normas de información financiera adoptados en el Ecuador.



**VISION ESTRATEGICA**  
**AUDITORES EXTERNOS**

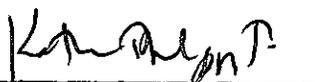


**CPA Juan Carlos Jaramillo**  
**Socio**

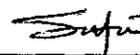
## GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
(Expresados en dólares estadounidense)

	Referencia a Notas	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al Efectivo	3	742,45	725,36
Cuentas por cobrar	4	18.863,12	8.933,04
Otros Activos Corriente	5	259.730,81	259.730,81
Inversiones	6	1.084,01	1.022,74
Propiedad, Planta y Equipo	7	1.397.348,34	1.397.348,34
		<b>1.677.768,73</b>	<b>1.667.760,29</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
Pasivo Corriente	8	26.306,45	26.306,45
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>26.306,45</b>	<b>26.306,45</b>
Capital	9	800,00	800,00
Aporte para futuras capitalizaciones	9	334.844,09	298.145,15
Otras reservas	9	1.422.099,08	1.422.099,08
Resultados de años anteriores	9	-79.590,39	-73.844,19
Resultado del Ejercicio	9	-26.690,50	-5.746,20
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>1.651.462,28</b>	<b>1.641.453,84</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1.677.768,73</b>	<b>1.667.760,29</b>



PHILIPP PAULSON KATHERIN  
GERENTE GENERAL

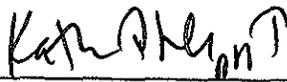


MACIAS ACURIA MARIA ISABEL  
CONTADORA GENERAL

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

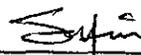
**GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
Años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015  
(Expresados en dólares estadounidense)

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>INGRESOS</b>		
Rendimientos Fid.Inv. CN	64,64	22,74
Otros ingresos	-	7,02
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>64,64</b>	<b>29,76</b>
<b>GASTOS</b>		
Gastos Administrativos	-7.208,06	-5.770,59
Gastos Financieros	-1,24	-5,37
Otros Gastos	-8.362,61	-
Impuestos y Contribuciones	-11.183,23	-
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>-26.755,14</b>	<b>-5.775,96</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<b>-26.690,50</b>	<b>-5.746,20</b>


---

**PHILIPP PAULSON KATHERIN**  
GERENTE GENERAL


---

**MACIAS ACURIA MARIA ISABEL**  
CONTADORA GENERAL

**GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
Años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva de Capital	Pérdida Acumulada	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2016 (al 31-12-15)	800,00	298.145,15	1.422.099,08	-73.844,19	-5.746,20	1.641.453,84
Otros ajustes y / o transferencias		36.698,94		-5.746,20	5.746,20	36.698,94
Resultado del ejercicio					-26.690,50	-26.690,50
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>800,00</b>	<b>334.844,09</b>	<b>1.422.099,08</b>	<b>-79.590,39</b>	<b>-26.690,50</b>	<b>1.651.462,28</b>

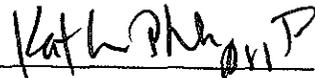
  
PHILIPP PAULSON KATHERIN  
GERENTE GENERAL

  
MACIAS ACURIA MARIA ISABEL  
CONTADORA GENERAL

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

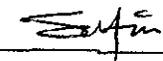
**GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Años terminados el 31 de diciembre del 2016  
(Expresados en dólares estadounidense)

	2016	2015
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad ( Perdida ) neta del año	<u>-26.690,50</u>	<u>-5.746,20</u>
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento ) Disminución de cuentas por cobrar	-9.930,08	-8.933,04
(Aumento ) Disminución en Inversiones permanentes	-61,27	-1.022,74
		-
(Aumento ) Disminución en otros activos	-	128.128,69
		-
(Aumento ) Disminución de otros pasivos corrientes	-	154.296,52
(Aumento ) Disminución de Aportes / capitalización	<u>36.698,94</u>	<u>298.145,15</u>
Efecto neto provisto por las actividades de operación	<u>17,09</u>	<u>17,96</u>
 <b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
(Aumento ) Disminución en Inversiones	-	-
 Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	-
Efectivo neto ( utilizado en ) provisto de las actividades de financiamiento	-	-
 Aumento / Disminución neto en efectivo	<u>17,09</u>	<u>17,96</u>
 Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>725,36</u>	<u>707,40</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>742,45</u>	<u>725,36</u>


---

PHILIPP PAULSON KATHERIN  
GERENTE GENERAL


---

MACIAS ACURIA MARIA ISABEL  
CONTADORA GENERAL

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

**GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

**GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL** fue constituida por escritura pública el 06 de octubre del 1993, con patrimonio propio y administración autónoma. Para el desenvolvimiento de sus actividades y el logro de sus objetivos, **GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL** está sujeta a control por parte de la Superintendencia de Compañías.

Actualmente su actividad principal es: **ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES.**

Las políticas más importantes de contabilidad se resumen a continuación:

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros bajo NIIF --**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Acorde con la Resolución No. 08.G.DSC.010, emitida por la Superintendencia de Compañías, de fecha 20 de noviembre del 2008, se establece un cronograma para la aplicación en los Estados Financieros de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", de adopción obligatoria por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías a partir del año 2012 con transición en el 2012, según el tipo de compañía clasificado en dicha resolución.

La preparación del Estado de Situación Financiera al inicio del período de transición bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados. También exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

**b) Instrumentos financieros básicos**

De acuerdo a la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se define a un instrumento financiero como un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado financiero son: a) depósitos a la vista en cuentas bancarias, y; b) cuentas de origen comercial por cobrar y pagar. La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Empresa tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Administración de la Compañía, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2016 no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

## **- ACTIVOS FINANCIEROS**

### **Bancos**

Comprende depósitos a la vista de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias.

### **Cuentas por cobrar**

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

También se incluyen: crédito tributario del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto a la renta. Las cuentas por cobrar no generan intereses y sus vencimientos son en el corto plazo.

### **Fideicomisos de inversión**

Tienen por finalidad la inversión de recursos financieros con arreglo a instrucciones determinadas para beneficio del fideicomitente o de quien se designe en el contrato como beneficiario. La Compañía registra su valor inicial y los intereses devengados producto de dicha inversión.

## **- PASIVOS FINANCIEROS**

### **Cuentas por pagar proveedores**

Las cuentas por pagar proveedores no devengan intereses y se registran al valor presente de pago (costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva) y no a su valor nominal cuando los plazos de pago excedan los 90 días ya que se considera que el valor razonable y el valor nominal del pasivo podrían ser significativamente distintos.

### Costo amortizado:

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

## **c) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

### **Activos fijos, neto**

De acuerdo a lo establecido en la Sección 17, los activos fijos se miden a su costo histórico en el momento del reconocimiento inicial menos su depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda para lo cual se aplicará el tratamiento contable establecido en la sección 27.

El activo fijo de la Compañía está registrado al costo histórico. Los costos en que se incurran por mantenciones mayores, son reconocidos como activos fijos cuando estos cumplen con los requisitos definidos en la Sección 17. Estos activos son depreciados con cargo a resultados por el período restante de la vida útil del activo.

A partir del 1 de enero de 2012, y a propósito de la transición a las NIIF la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro que siguen vigentes al 31 de diciembre del 2016.

- La depreciación se calculará usando el método de línea recta para asignar sus costos, neto de sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.
- El valor residual y la vida útil del activo fijo se revisarán y ajustarán si fuera necesario, en cada cierre de balance. Los años de vida útil estimada para el edificio son de 20 años.
- Un elemento de propiedades y equipos se da de baja de la contabilidad cuando se enajena o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o enajenación. Las ganancias o pérdidas procedentes de la baja en contabilidad del activo (calculadas como la diferencia entre los recursos netos procedentes de la baja y el valor en libros del activo) se incluirán en la cuenta de resultados del período en que el activo se da de baja.

## **d) Pérdida por deterioro**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Administración de la Compañía revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados integral por un monto equivalente al exceso del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso.

## e) Provisiones

De acuerdo a la sección 21, las provisiones se reconocen cuando: a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de resultados.

## f) Actualización de Tratamientos Contables Adoptados

Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros.- Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y su vigencia es el siguiente:

### Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones

NIIF 9 Instrumentos financieros- vigencia: Enero 1, 2015

NIIF 13 Medición del valor razonable- vigencia: Enero 1, 2014

### Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas

NIIF 7 Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros - vigencia: Enero 1, 2015

NIIF 10 Consolidación de estados financieros - vigencia: Enero 1, 2014

NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades - vigencia: Enero 1, 2014

NIC 27 Estados financieros separados - vigencia: Enero 1, 2014

NIC 32 Instrumentos financieros - Presentación - vigencia: Enero 1, 2014

La Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, tiene un efecto material o de relevancia en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015; por consiguiente han sido consideradas, para su aplicación en la preparación de los estados financieros adjuntos.

## NOTA 3 –ACTIVO CORRIENTE

### Efectivo y equivalentes al Efectivo

Niif Pym s-7.-NIIF PYMES Sección 7, registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, son además fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor:

	2016	2015
Caja - Bancos	742,45	725,36
<b>TOTAL CAJA-BANCOS</b>	<b>742,45</b>	<b>725,36</b>

**NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anticipos Impuesto a la renta	<u>18.863,12</u>	<u>8.933,04</u>
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b><u>18.863,12</u></b>	<b><u>8.933,04</u></b>

**NOTA 5 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Proyecto Moraleja	245.905,03	245.905,03
Otras Cuentas por cobrar	<u>13.825,78</u>	<u>13.825,78</u>
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>259.730,81</u></b>	<b><u>259.730,81</u></b>

(\*) Corresponde a Proyecto Moraleja

**NOTA 6 – ACTIVO NO CORRIENTES – INVERSIONES**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fideicomiso de Inversión CN ( * )	1.000,00	1.000,00
Rendimiento Fideicomiso de Inversión CN	<u>84,01</u>	<u>22,74</u>
<b>TOTAL DE INVERSIONES</b>	<b><u>1.084,01</u></b>	<b><u>1.022,74</u></b>

\*Corresponde a un Fideicomiso de Inversión constituido con Fideval en agosto del 2015

**NOTA 7 – ACTIVOS NO CORRIENTES (FIJO)**

Niif Pym s-17 NIIF PYMES SECCION 17: Se incluyen activos de los cuales es muy probable que se están obteniendo y se obtendrán beneficios futuro, cuyo costo es valorado con fiabilidad y en algunos casos están sujetos a una valoración efectuada por un perito, estos bienes se los utilizará unos, en la producción y suministros de bienes y servicios; otros para propósitos administrativos:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Terreno	90.955,21	90.955,21
Edificios	1.756.883,20	1.756.883,20
(-) Depreciación acumulada	<u>-450.490,07</u>	<u>-450.490,07</u>
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b><u>1.397.348,34</u></b>	<b><u>1.397.348,34</u></b>

## NOTA 8 – PASIVO CORRIENTE

Niif Pym s-11 NIIF PYMES SECCION 11: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros:

	2016	2015
Susanville S.A.	11.349,26	-
Glamecorp S.A.	-	11.349,26
Otras cuentas por pagar	14.957,19	14.957,19
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>26.306,45</b>	<b>26.306,45</b>

## NOTA 9 – PATRIMONIO NETO

	2016	2015
Capital Social ( a )	800,00	800,00
Aporte para futuras capitalizaciones	334.844,09	298.145,15
Otras reservas	1.422.099,08	1.422.099,08
Resultados de Años Anteriores	-79.590,39	-73.844,19
Resultados del Ejercicio	-26.690,50	-5.746,20
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>1.651.462,28</b>	<b>1.641.453,84</b>

(a) Niif Pym s-4.- NIIF PYMES SECCION 4: Capital suscrito asignado reporta el monto total del capital representado por acciones o participaciones de la Compañía según consta en la escritura pública.

(b) Resultados Acumulados, contienen las pérdidas netas acumuladas.

## NOTA 10 – IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS

Los Estados Financieros de La Compañía no evidencian una base gravable o tributable para el cálculo del Impuesto a la Renta Anual.

## NOTA 11 - HECHOS SUBSECUENTES

No se revelan hechos subsecuentes que afecten los Estados Financieros examinados.

\*\*\*