

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
COMPARATIVO CON EL AÑO 2017**

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVILESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3 – 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros:	
1. Actividad de la compañía	10
2. Principales políticas contables	
• Declaración de cumplimiento	10
• Bases de preparación	10
• Efectivo y equivalentes de efectivo	10
• Propiedades	10 - 11
• Derecho fiduciario	11
• Deterioro del valor de los activos financieros	11
• Cuentas por pagar	11
• Impuesto a la renta	11
• Reconocimiento de ingresos y gastos	11
• Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	11
3. Efectivo y equivalentes de efectivo	12
4. Propiedades	12
5. Derecho fiduciario	13
6. Cuentas por pagar	13
7. Gestión de riesgo financiero	13 – 14
8. Valor razonable de activos y pasivos financieros	14
9. Patrimonio	14
10. Gastos de administración	14
11. Saldos y transacciones con partes relacionadas	14
12. Eventos posteriores	14



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otros auditores externos, quienes, en su informe de marzo 31 del 2018, expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo para el año que concluyó en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF's.

Bases para nuestra opinión

2. Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de este informe. Somos una empresa independiente de la Compañía, de acuerdo al Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Cuestión clave de la auditoría

3. Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto; de igual manera, no ofrecemos una opinión por separado sobre estos asuntos:

En julio 23 del 2018 fue constituido el Fideicomiso Sotonovo UNO con el aporte de un área total de 8.858,80 mt² de la Urbanización "La Moraleja", el cual registró ganancia por US\$ 6.948.850, de acuerdo con tasación realizada en el mes de junio del 2018 por perito valuador. La urbanización del inmueble fue realizada según contrato de construcción por la Inmobiliaria Inmomariuxi, la cual registra saldo acreedor de US\$ 2.123.315 en base a acta de entrega – recepción provisional y contrato a precio fijo. Como está expresado en la nota 7, su principal accionista ha confirmado su apoyo financiero con capital de trabajo al Proyecto.

www.hlbmoran.com

Guayaquil: Junín 114 e/Malecón y Panamá, Edif. Torres del Río (torre A), 8vo. piso, Of. 10 * **Teléfs:** (04) 2309403 - (04) 2569327 - (04) 2305888 * **E-mail:** guayaquil@hlbmoran.com
Quito: Av. Colón No. E4-105 y 9 de Octubre, Edif. Solamar, 2do. piso, Of. 201 * **Teléfs:** (02) 2556220 - (02) 2524575 - (02) 2234548 * **E-mail:** quito@hlbmoran.com
Cuenca: Gran Colombia 7-39 y Presidente Antonio Borrero, Edif. Alfa, 2do. piso, Of. ABC * **Teléfs:** (07) 2847302 - (07) 2844542 * **E-mail:** cuenca@hlbmoran.com

Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda. is a member of  International, the global advisory and accounting network.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros

4. La Administración es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIFs, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha, de la revelación, en su caso, de los asuntos relacionados con la empresa en marcha y del uso de las bases de contabilidad, salvo que la Administración pretenda liquidar a la Compañía, o poner fin a sus operaciones, o que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo tienen la responsabilidad de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros

5. Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en conjunto están exentos de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un nivel de aseguramiento elevado, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con NIA detectará siempre un error importante cuando exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos, aunque, de forma individual o en conjunto, se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos estados financieros.

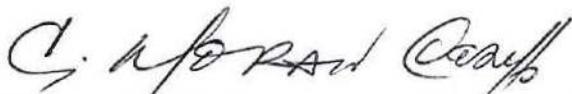
Como parte de una auditoría de acuerdo con NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores importantes en los estados financieros, derivados de fraude o error; diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de un fraude es mayor que aquél que se deriva de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración de las bases contables para empresas en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del dictamen. Sin embargo, los eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan eventos y transacciones subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

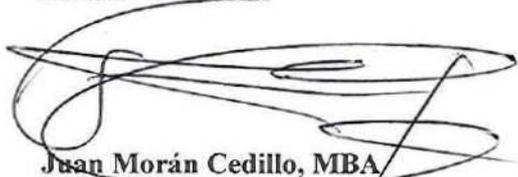
Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance, el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

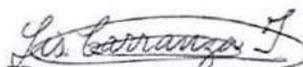
- De acuerdo con disposiciones tributarias, nuestro informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL** del año fiscal 2018, será presentado por separado directamente por el contribuyente hasta el 24 de julio del 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias del año 2018.



HLB – CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 0258



Juan Morán Cedillo, MBA
Socio
Registro CPA. No. 21.249



Lissette Carranza Ibarra
Gerente de Auditoría
Registro CPA. No. 36.367

Guayaquil, marzo 26 del 2019

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	12.116	1.946
Otros activos corrientes		<u>0</u>	<u>32.689</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		12.116	34.635
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades	4	2.970.848	1.787.792
Derecho fiduciario	5	<u>7.460.000</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>10.442.964</u>	<u>1.822.427</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	2.285.435	32.205
Impuestos corrientes		<u>118</u>	<u>0</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.285.553</u>	<u>32.205</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		556.523	502.003
Resultados acumulados		<u>7.600.088</u>	<u>1.287.419</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	9	<u>8.157.411</u>	<u>1.790.222</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		<u>10.442.964</u>	<u>1.822.427</u>



Katherin Philipp Paulson
Gerente General



Erick Vítores Vaca
Contador

Ver notas a los estados financieros

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u> (US dólares)	<u>2017</u>
<u>INGRESOS:</u>			
Ganancia por aporte en fideicomiso	5	6.948.850	0
Rendimientos financieros		<u>2</u>	<u>2</u>
Total ingresos		<u>6.948.852</u>	<u>2</u>
<u>GASTOS:</u>			
Gastos de administración	10	(100.343)	(28.311)
Gastos financieros		<u>(163)</u>	<u>(90)</u>
Total gastos		<u>(100.506)</u>	<u>(28.401)</u>
Ganancia (Pérdida) neta y resultado integral total		<u>6.848.346</u>	<u>(28.399)</u>



Katherin Philipp Paulson
Gerente General



Erick Vítores Vaca
Contador

Ver notas a los estados financieros

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
(US dólares)					
Saldos al 1 de enero del 2017		800	334.844	1.315.818	1.651.462
Aportes recibidos			167.159		167.159
Resultado integral del año		—	—	(28.399)	(28.399)
Saldos al 31 de diciembre del 2017		800	502.003	1.287.419	1.790.222
Aportes recibidos	9		54.520		54.520
Ajustes por corrección de errores:					
• Otros activos corrientes				(32.689)	(32.689)
• Proyectos en curso	4			(280.782)	(280.782)
• Otras cuentas por pagar	6			17.157	17.157
• Depreciación de propiedades	4			(217.687)	(217.687)
• Gasto de patente no provisionado				(21.676)	(21.676)
Resultado integral del año		—	—	6.848.346	6.848.346
Saldos al 31 de diciembre del 2018		<u>800</u>	<u>556.523</u>	<u>7.600.088</u>	<u>8.157.411</u>



Katherin Philipp Paulson
Gerente General



Erick Vitores Vaca
Contador

Ver notas a los estados financieros

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVILESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES – METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>			
Pagos a proveedores y otros		(50.983)	(422)
Otros egresos (ingresos), neto		(161)	(82)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(51.144)	(504)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>			
Adiciones por construcción de propiedades	4 y 6	(91.789)	0
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(91.789)	0
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Aportes recibidos para futuras capitalizaciones	9	54.520	624
Préstamos recibidos de compañías relacionadas	6	98.583	0
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		153.103	624
Aumento neto de efectivo		10.170	120
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año		1.946	1.826
Efectivo y sus equivalentes al final del año	3	12.116	1.946



Katherin Philipp Paulson
Gerente General



Erick Vitores Vaca
Contador

Ver notas a los estados financieros

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Granrio Sociedad Anónima Civil (La Compañía), fue constituida mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Vigésimo séptima del cantón Guayaquil el 20 de septiembre de 1993. Su principal actividad es la administración de bienes inmuebles. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía Edificio Executive Center.

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

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

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2018 fue autorizada por la Administración de la Compañía en marzo 8 del 2019 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros 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. dólares), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. 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.

Los importes de las notas a los estados financieros 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses (cuando aplique).

Propiedades.- Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVILNOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. La tasa de depreciación anual de los Edificios (departamentos) es del 2% (50 años).

Derecho fiduciario.- Incluyen aportes efectuados para la constitución del fideicomiso inmobiliario y para la construcción del proyecto. Son medidos al costo de los desembolsos realizados y valoración determinada por un profesional independiente en el caso de los bienes aportados al fideicomiso. Al 31 de diciembre del 2018, las inversiones en derecho fiduciario corresponden a bienes inmuebles aportados con el propósito de ser utilizados en el proyecto inmobiliario y de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso, estas son restituidas a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no determinó deterioro del valor de sus activos.

Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar que incluyen 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. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

Impuesto a la renta.- 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.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- Los ingresos y gastos son registrados por el método del devengado, conforme suceden las transacciones económicas, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellas.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12
2017	-0,20
2018	0,27

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está conformado como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Banco	12.116	946
Inversión temporal	<u>0</u>	<u>1.000</u>
Total	<u>12.116</u>	<u>1.946</u>

Banco, representa depósitos en cuenta corriente de un banco local, la cual no genera intereses.

4. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos se presentan como sigue:

	Saldos a dic. 31, <u>2017</u>	<u>Adiciones</u>	Aporte de inmuebles a <u>fideicomiso</u>	Ajustes a resultados <u>acumulados</u>	Saldos a dic. 31, <u>2018</u>
 US dólares				
Terreno:					
• Terreno	209.293	52.216	(56.050)	0	205.459
• Urbanización de terreno	<u>0</u>	<u>2.123.315</u>	<u>(455.100)</u>	<u>0</u>	<u>1.668.215</u>
Terreno	209.293	2.175.531	(511.150)	0	1.873.674
Edificios	1.756.883	0	0	0	1.756.883
Obra en curso	<u>272.106</u>	<u>48.250</u>	<u>0</u>	<u>(280.782)</u>	<u>39.574</u>
Subtotal costo	2.238.282	2.223.781	(511.150)	(280.782)	3.670.131
Depreciación acumulada	<u>(450.490)</u>	<u>(31.106)</u>	<u>0</u>	<u>(217.687)</u>	<u>(699.283)</u>
Costo neto	<u>1.787.792</u>	<u>2.192.675</u>	<u>(511.150)</u>	<u>(498.469)</u>	<u>2.970.848</u>

Terreno, incluye el solar A-Uno (40.000,00 m²) ubicado en la Urbanización La Moraleja del cantón Samborondón adquirido en el año 1993, y los excedentes de terreno municipal adyacentes al solar adquiridos en los años 2017 y 2018, resultando en un área total de 41.331,63 m².

En julio 15 del 2018, Inmomariuxi C.A. efectuó la entrega-recepción provisional de los trabajos de urbanización llevados a cabo en el terreno cuyo costo presupuestado fue de US\$ 2.123.315.

En julio del 2018, la Compañía transfirió 8.858,80 m² de terreno al Fideicomiso Sotonovo Uno en calidad de aportes, cuyo valor en libros ascendía a US\$ 511.150, ver nota 5.

Edificios, corresponde a dos departamentos y sus áreas de bodega y parqueo, ubicados en el edificio Petrópolis en el cantón Salinas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

5. DERECHO FIDUCIARIO

En julio 11 del 2018, la Junta de Accionistas de la Compañía aprobó la constitución del fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Sotonovo Uno" y la transferencia de un lote de terreno de 8.858,80 m2, ubicado a la altura del km. 6 de la vía La Puntilla Samborondón, en calidad de aportes. En agosto del 2018, la Administración de la Compañía instruyó al fideicomiso la valoración del bien inmueble aportado, por la suma de US\$ 7.460.000, en referencia al valor de mercado determinado por un profesional independiente y calificado. El referido aporte generó una ganancia de US\$ 6.9 millones, los cuales fueron registrados en los resultados del año, ver nota 4.

Al 31 de diciembre del 2018, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (constituyente) posee el control del fideicomiso.

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestas como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
<u>Partes relacionadas:</u>		
• Duncan Business INC	60.000	0
• Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	38.583	0
• Susanville S.A.	11.349	11.349
• Lakut S.A.	<u>24.380</u>	<u>4.798</u>
Subtotal	134.312	16.147
• INMOMARIUXI C.A. (provisión)	2.123.315	0
• Otras cuentas por pagar	<u>27.808</u>	<u>16.058</u>
Total	<u>2.285.435</u>	<u>32.205</u>

Al 31 de diciembre del 2018, partes relacionadas incluye principalmente préstamos los cuales no tienen un plazo de vencimiento y no devengan intereses.

INMOMARIUXI C.A., corresponde al registro del 100% del valor del contrato a precio fijo por la construcción de la Urbanización La Moraleja (ver nota 4).

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Gestión de riesgo financiero - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de reportes internos, con los cuales analiza la exposición a los distintos riesgos.

- **Riesgo de liquidez** - Los accionistas son los que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Compañía.
- **Riesgo de tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en la tasa de interés debido a que sus pasivos financieros son con partes relacionadas y no generan intereses.

GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****7. GESTIÓN DE RIESGOS (continuación)**

- **Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de saldos de deuda y patrimonio.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US\$ 2.273.437. Su principal accionista Lakut S.A. ha confirmado la intención de continuar con el apoyo financiero necesario para que la Compañía continúe con sus operaciones; e incrementar el capital social en el mediano plazo, para lo cual ha efectuado aportes para futuras capitalizaciones, lo que le permitirá a la Compañía afrontar la situación antes indicada.

8. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, es similar al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las cuentas por cobrar, así como las cuentas por pagar.

9. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el patrimonio de los accionistas está conformado como sigue:

- **Capital social** - El capital autorizado, suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US\$ 1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.
- **Aportes para futuras capitalizaciones** - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprende aportes efectuados por sus accionistas. Durante el año 2018, Lakut S.A. aportó US\$ 51.520 y Vindelcorp US\$ 3.000 a la Compañía, lo cual fue aprobado por la Junta General de Accionistas.
- **Resultados acumulados** -Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye principalmente reservas de capital por US\$ 1.422.099, por ajustes a propiedades bajo PCGA anteriores.

10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Depreciaciones	31.106	0
Impuestos, tasas y contribuciones	21.387	21.592
Eventos	38.583	0
Honorarios y asesorías	8.380	3.400
Otros menores	<u>887</u>	<u>3.319</u>
Total	<u>100.343</u>	<u>28.311</u>

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están reportados en las notas 5, 6, y 9.

12. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de conclusión de la auditoría externa (marzo 26 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.