

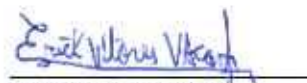
GRANRIO SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresados en dólares estadounidense)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,946.10	1,826.46
Otros activos corrientes		<u>32,688.90</u>	<u>32,688.90</u>
Total activos corrientes		34,635.00	34,515.36
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades	4	1,515,686.34	1,397,348.34
Proyectos en curso		<u>272,105.53</u>	<u>245,905.03</u>
Total activos no corrientes		1,787,791.87	1,643,253.37
TOTAL		<u>1,822,426.87</u>	<u>1,677,768.73</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	5	<u>32,204.49</u>	<u>26,306.45</u>
Total pasivos		<u>32,204.49</u>	<u>26,306.45</u>
PATRIMONIO			
Capital social	7	800.00	800.00
Aportes para futuras capitalizaciones	7	502,003.18	334,844.09
Resultados acumulados	7	<u>1,287,419.20</u>	<u>1,315,818.19</u>
Total patrimonio		<u>1,790,222.38</u>	<u>1,651,462.28</u>
TOTAL		<u>1,822,426.87</u>	<u>1,677,768.73</u>

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

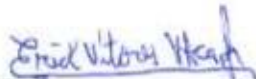

KATHERIN PHILIPP PAULSON
GERENTE GENERAL
ERICK VITORES VACA
CONTADOR

GRANRIO SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidense)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS:			
Rendimientos financieros		2.00	64.64
GASTOS:			
Gastos de administración	8	(28,310.61)	(26,753.90)
Gastos financieros		<u>(90.38)</u>	<u>(1.24)</u>
Total gastos		(28,400.99)	(26,755.14)
PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(28,398.99)</u>	<u>(26,690.50)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


KATHERIN PHILIPP PAULSON
GERENTE GENERAL


ERICK VITORES VACA
CONTADOR

GRANRIO SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en dólares estadounidense)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2016	800.00	298,145.15	1,342,508.69	1,641,453.84
Aportes recibidos, nota 7		36,698.94		36,698.94
Resultado integral del año	_____	_____	<u>(26,690.50)</u>	<u>(26,690.50)</u>
Diciembre 31, 2016	800.00	334,844.09	1,315,818.19	1,651,462.28
Aportes recibidos, nota 7		167,159.09		167,159.09
Resultado integral del año	_____	_____	<u>(28,398.99)</u>	<u>(28,398.99)</u>
Diciembre 31, 2017	<u>800.00</u>	<u>502,003.18</u>	<u>1,287,419.20</u>	<u>1,790,222.38</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


KATHERIN PHILIPP PAULSON
GERENTE GENERAL

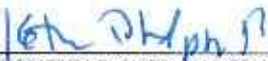

ERICK VITORES VACA
CONTADOR

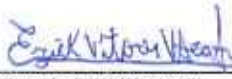
GRANRIO SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año terminado al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares estadounidense)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pago de impuestos	(422.08)	(9,930.08)
Otros egresos (ingresos), neto	<u>(82.28)</u>	<u>63.40</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(504.36)</u>	<u>(9,866.68)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes recibidos para futuras capitalizaciones	<u>624.00</u>	<u>9,945.04</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>624.00</u>	<u>9,945.04</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	119.64	78.36
Saldo al comienzo del año	<u>1,826.46</u>	<u>1,748.10</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>1,946.10</u>	<u>1,826.46</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


KATHERIN PHILIPP PAULSON
GERENTE GENERAL


ERICK VITORES VACA
CONTADOR

GRANRIO SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

Granrio Sociedad Anónima Civil "La Compañía" fue constituida mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Vigésimoséptima del cantón Guayaquil el 20 de septiembre de 1993. Su principal actividad es la de 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.

Durante el año 2017, los gastos operativos incurridos por la Compañía fueron financiados por su compañía relacionada y accionista Lakut S.A.

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

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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.

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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Proyectos en curso - Se miden al costo y comprende todos los costos directamente relacionados con el desarrollo y construcción del proyecto "La Moraleja".

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles 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 2017, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

Impuesto a las ganancias - 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, imponibles 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 periodo.

Durante los años 2017, la Compañía incurrió en pérdidas contables y no generó ingresos gravados.

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 periodo en el que se conocen.

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.

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

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

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

- **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.
- **Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y 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.

- **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 periodo 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 periodo 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.

- **Baja en cuenta de los activos financieros** - 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 sustancialmente 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.

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 los menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- **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.
- **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.

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:

NIIF 9 - Instrumentos financieros; efectiva a partir de enero 1 del 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, por lo tanto, continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con la NIC 39.

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 por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, financieras y otras cuentas por cobrar.

NOTA 3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía 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 estos estados financieros. 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 surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4 – PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2017, propiedades comprende terrenos y edificios cuyo valor en libros asciende a US\$209,293.21, US\$1,306,393.13, respectivamente.

NOTA 5 – CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de la composición de las cuentas por pagar, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Partes relacionadas - locales:</u>		
Susanville S.A.	11,349.26	11,349.26
Lakut S.A.	<u>4,798.04</u>	
Total	16,147.30	11,349.26
Otras cuentas por pagar	<u>16,057.19</u>	<u>14,957.19</u>
Total	<u>32,204.49</u>	<u>26,306.45</u>

Al 31 de diciembre del 2017, partes relacionadas incluye principalmente préstamos los cuales no tienen un plazo de vencimiento y no devengan intereses.

NOTA 6 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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 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.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,946.10</u>	<u>1,826.46</u>
Total	<u>1,946.10</u>	<u>1,826.46</u>
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar, nota 5	<u>32,204.49</u>	<u>26,306.45</u>

NOTA 7 – PATRIMONIO

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 2017, comprende aportes efectuados por su principal accionista Lakut S.A., para futuras capitalizaciones. Durante los años 2017 y 2016, Lakut S.A. aportó US\$167,159.09 y US\$36,698.94 a la Compañía, lo cual fue aprobado por la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdidas acumuladas	(134,679.88)	(106,280.89)
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	<u>1,422,099.08</u>	<u>1,422,099.08</u>
Total	<u>1,287,419.20</u>	<u>1,315,818.19</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales, según resolución emitida por la Superintendencia de Compañías en octubre 14 del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Reserva según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

NOTA 8 – GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos, tasas y contribuciones	21,591.87	11,183.23
Honorarios y asesorías	3,400.00	7,940.00
Servicios administrativos y otros similares	2,253.83	7,208.06
Gastos legales	917.62	422.61
Otros menores	<u>147.29</u>	<u> </u>
Total	<u>28,310.61</u>	<u>26,753.90</u>

NOTA 9 – HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

NOTA 10 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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