

INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS

Informe sobre los estados financieros consolidados

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de INMOBILIARIA NALON S.A. y Subsidiarias que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados consolidados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros consolidados

2. La Gerencia de la Compañía y Subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de distorsiones significativas debido a fraudes o errores.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo cuarto siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros consolidados no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, transacciones y las revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados contengan distorsiones importantes, debido a fraudes o errores. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía y Subsidiaria, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía y Subsidiaria. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases de la opinión calificada

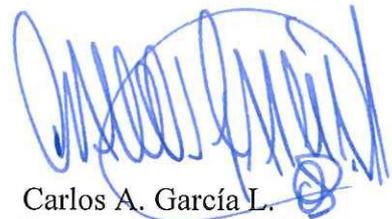
4. Al 31 de diciembre del 2014 y por el año terminado en esa fecha la Controladora no dispone de estados financieros auditados de las subsidiarias: San Sebastián SASEBSA S.A., Inmaneg S.A., Lurago S.A., Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. TIERRADOR, Mercadeo Squadra Cía. Ltda, Arthoteles S.A., The Ring TRFC Cía. Ltda.; mismas que de acuerdo con la legislación local no se encontraban obligados a contratar los servicios de auditoría externa pues no alcanzan los montos mínimos de activos establecidos para cumplir con dicho requerimiento; por lo cual nuestra revisión se limitó a revisiones analíticas averiguaciones con la Gerencia y a compilar la información proporcionada por la Administración de estas subsidiarias.

Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno y que pudieron haber sido determinados como necesarios, si no hubiera existido la limitación descrita en el párrafo cuarto, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA NALON S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre del 2014, el desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.



RNAE No. 358
17 de abril del 2015
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVO</u>			
<u>CORRIENTE:</u>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(Nota 3)	144,539	249,625
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(Nota 4)	1,326,436	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	633,555	586,296
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	(Nota 16)	16,409	6,841
Inventarios	(Nota 6)	792,646	1,094,862
Activo por impuestos corriente	(Nota 14)	280,059	293,566
Servicios y otros pagos anticipados		3,500	-
		-----	-----
Total activo corriente		3,197,144	2,231,190
<u>NO CORRIENTE:</u>			
Activos biológicos	(Nota 7)	274,740	99,779
Propiedad, maquinaria y equipo	(Nota 8)	2,580,422	1,871,958
Activos intangibles		1,466	-
Inversiones en acciones y otras inversiones	(Nota 9)	339,894	339,894
Propiedades de inversión	(Nota 10)	1,207,056	1,700,915
		-----	-----
Total activo no corriente		4,403,578	4,012,546
		-----	-----
Total activo		<u>7,600,722</u>	<u>6,243,736</u>
		=====	=====



Contadora General



Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

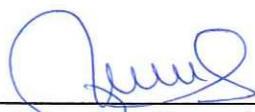
<u>PASIVO</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
CORRIENTE:			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 11)	411,750	235,447
Proveedores	(Nota 12)	311,798	501,550
Cuentas por pagar	(Nota 13)	616,671	772,324
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	(Nota 16)	2,366,627	2,207,626
Pasivo por impuestos corriente	(Nota 14)	21,711	79,264
Beneficios definidos para empleados	(Nota 15)	14,495	12,852
		-----	-----
Total pasivo corriente		3,743,052	3,809,063
NO CORRIENTE:			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 11)	-	291,786
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	(Nota 16)	1,833,373	-
Beneficios definidos para empleados	(Nota 15)	33,730	33,730
Pasivo por impuestos diferidos	(Nota 14)	77,782	79,054
		-----	-----
Total pasivo no corriente		1,944,885	404,570
		-----	-----
Total pasivo		5,687,937	4,213,633
<u>PATRIMONIO</u>			
	(Nota 17)		
Capital social		64,261	32,069
Reserva legal		22,344	22,344
Reserva facultativa		70,470	70,470
Otras reservas		437,181	437,181
Aportes para futuras capitalizaciones		905,614	905,614
Resultados acumulados:			
Reserva de capital		79,885	71,052
Reserva por valuación		378,281	403,372
Efectos de aplicación NIIF		(247,032)	96,186
Pérdidas acumuladas		(104,248)	(258,683)
		-----	-----
Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora		1,606,756	1,779,605
Participación no controlada		306,029	250,498
		-----	-----
Total patrimonio		1,912,785	2,030,103
		-----	-----
Total pasivo y patrimonio		7,600,722	6,243,736
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

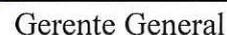
INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes	(Nota 19)	1,635,515	1,890,868
Venta de servicios	(Nota 19)	845,119	826,894
Dividendos recibidos		85,269	11,762
Otros ingresos		80,161	23,120
		-----	-----
		2,646,064	2,752,644
COSTO DE VENTAS	(Nota 20)	1,372,339	1,384,082
		-----	-----
Margen bruto		1,273,725	1,368,562
GASTOS			
Administración y ventas	(Nota 20)	1,209,794	1,340,991
Depreciación		137,953	99,260
Financieros		38,653	1,278
		-----	-----
		1,386,400	1,441,529
		-----	-----
Utilidad antes de impuesto a la renta		(112,675)	(72,967)
IMPUESTO A LA RENTA	(Nota 14)	18,235	22,951
		-----	-----
UTILIDAD DEL AÑO		(130,910)	(95,918)
		-----	-----
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
		-----	-----
UTILIDAD DEL AÑO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		(130,910)	(95,918)
		=====	=====
Atribuido a:			
Propietarios de la controladora		(123,282)	(109,187)
Participación no controlada		(7,628)	13,269
		-----	-----
		(130,910)	(95,918)
		=====	=====



Contadora General



Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

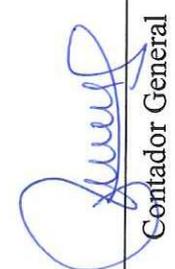
INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA OTRAS RESERVAS	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR VALUACION	EFECTOS DE APLICACION NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS		PARTICIPACION NO CONTROLADA	TOTAL
									PÉRDIDAS ACUMULADAS	TOTAL		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	32,069	22,344	70,470	437,181	905,614	71,052	403,372	192,796	(288,058)	1,846,840	237,561	2,084,401
MÁS (MENOS)												
Efectos de aplicación NIIF	-	-	-	-	-	-	-	(96,610)	-	(96,610)	(16,481)	(113,091)
Ajuste a pérdidas acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	138,562	138,562	16,149	154,711
Pérdida del año y resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	(109,187)	(109,187)	13,269	(95,918)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	32,069	22,344	70,470	437,181	905,614	71,052	403,372	96,186	(258,683)	1,779,605	250,498	2,030,103
MÁS (MENOS)												
Apertura de subsidiaria	5,192	-	-	-	-	-	-	-	-	5,192	-	5,192
Transferencia de acciones	27,000	-	-	-	-	-	-	-	-	27,000	-	27,000
Ajuste de reservas	-	-	-	-	-	8,833	(25,091)	-	-	(16,258)	-	(16,258)
Efectos de aplicación NIIF	-	-	-	-	-	-	-	(343,218)	-	(343,218)	16,481	(326,737)
Ajuste a pérdidas acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-	277,717	277,717	46,678	324,395
Pérdida del año y resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,282)	(123,282)	(7,628)	(130,910)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	64,261	22,344	70,470	437,181	905,614	79,885	378,281	(247,032)	(104,248)	1,606,756	306,029	1,912,785


Gerente General


Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

MÉTODO DIRECTO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes, compañías relacionadas y otros	2,423,807	2,800,029
Efectivo pagado a funcionarios, proveedores, compañías relacionadas y otros	(2,634,178)	(2,631,077)
Pago impuesto a la renta	(42,962)	(29,441)
Gastos financieros	(38,653)	(1,278)
Otros ingresos	165,430	34,882
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(126,556)	173,115
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo pagado en la adquisición de activos biológicos; propiedad, maquinaria y equipo; activos intangibles; y propiedades de inversión, neto	(528,985)	(411,267)
Efectivo pagado por inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(1,326,436)	-
Efectivo pagado por inversiones en acciones	-	(76,467)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(1,855,421)	(487,734)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo recibido (pagado) por obligaciones con instituciones financieras	(115,483)	442,317
Efectivo recibido de compañías y partes relacionadas	1,992,374	48,623
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	1,876,891	490,940
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(105,086)	176,321
	-----	-----
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Saldo al inicio del año	249,625	73,304
	-----	-----
Saldo al final del año	144,539	249,625
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

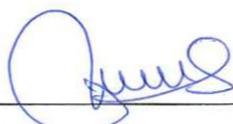
INMOBILIARIA NALON S.A. Y SUBSIDIARIAS

CONCILIACIONES DE LA PÉRDIDA DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
(UTILIZADO EN) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PÉRDIDA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL	(130,910)	(95,918)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Provisión para participación a trabajadores	7,795	12,852
Provisión para impuesto a la renta	18,235	22,951
Depreciación de activos biológicos; propiedad, maquinaria y equipo; y propiedades de inversión	137,953	99,260
Provisión para jubilación y desahucio	-	8,413
Pérdida en venta de propiedad, maquinaria y equipo	5,782	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(47,259)	12,640
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	(9,568)	69,627
Disminución (Aumento) en inventarios	302,216	(888,564)
(Aumento) en activo por impuestos corriente	5,729	486,309
(Aumento) en servicios y otros pagos anticipados	(3,500)	-
(Disminución) Aumento en proveedores y cuentas por pagar	(338,867)	408,859
(Disminución) del pasivo por impuestos corriente	(68,010)	40,184
(Disminución) en beneficio definidos para empleados	(6,152)	(3,498)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>(126,556)</u>	<u>173,115</u>



Contadora General



Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.