

INMOBILIARIA NALÓN S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.** (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para la aplicación de las provisiones por beneficios a los empleados bajo la NIC 19, según oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC de fecha 28 de diciembre del 2017.

Aspectos de énfasis

Como se describen en las Notas 1 y 5 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantiene inversiones en subsidiarias. Los estados financieros individuales adjuntos corresponden únicamente a las actividades de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con los requerimientos de ética para los profesionales de Contaduría Pública que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, misma que no incorpora necesariamente el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no cubre dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento concluyente sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si, de otra forma, parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos dicho informe, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para la aplicación de las provisiones por beneficios a los empleados bajo la NIC 19 y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los accionistas, son los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía y en conjunto con la Administración son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría, realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

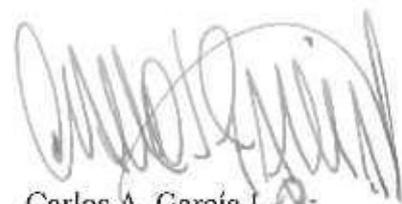
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, cuando fue aplicable, los hallazgos significativos de la auditoría identificados, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Micelle

RNAE No. 358
20 de abril del 2017
Quito, Ecuador



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

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVO</u>			
<u>CORRIENTE</u>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	172,216	13,760
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(7)	511,972	528,205
Activo por impuestos, corriente	(6)	5,884	8,561
		-----	-----
Total activo corriente		690,072	550,526
<u>NO CORRIENTE</u>			
Propiedades de inversión	(4)	919,591	928,071
Inversiones en acciones y otras inversiones	(5)	256,154	256,154
		-----	-----
Total activo no corriente		1,175,745	1,184,225
		-----	-----
Total activo		<u>1,865,817</u>	<u>1,734,751</u>


Paola Cevallos
Contadora General


Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PASIVO</u>			
<u>CORRIENTE</u>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,595	1,871
Cuentas por pagar partes relacionadas	(7)	927,888	1,023,700
Pasivo por impuestos, corriente	(6)	5,623	10,300
		-----	-----
Total pasivo corriente		935,106	1,035,871
		-----	-----
Total pasivo		935,106	1,035,871
<u>PATRIMONIO</u>			
	(8)		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		1,847	1,847
Aportes para futuras capitalizaciones		205,000	205,000
Resultados acumulados:			
Efectos de aplicación NIIF		197,881	197,881
Utilidades retenidas		523,983	292,152
		-----	-----
Total patrimonio		930,711	698,880
		-----	-----
Total pasivo y patrimonio		1,865,817	1,734,751
		-----	-----

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

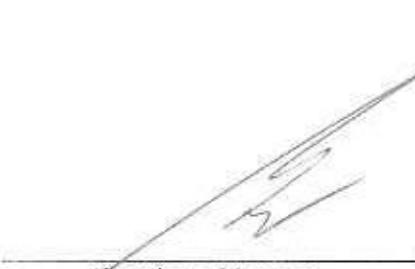
INMOBILIARIA NALÓN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	(10)		
Dividendos recibidos		264,806	209,363
Venta de servicios		-	14,495
		<hr/>	<hr/>
		264,806	223,858
GASTOS			
Administración	(11)	(21,216)	(41,980)
Depreciación		(8,480)	(8,480)
		<hr/>	<hr/>
		(29,696)	(50,460)
		<hr/>	<hr/>
		235,110	173,398
OTROS INGRESOS (GASTOS)			
Rendimientos financieros		-	2,761
Reembolso de gastos		-	353
		<hr/>	<hr/>
		-	3,114
		<hr/>	<hr/>
Utilidad antes de impuesto a la renta		235,110	176,512
IMPUESTO A LA RENTA	(6)	(5,594)	(8,271)
		<hr/>	<hr/>
UTILIDAD DEL AÑO		229,516	168,241
		<hr/>	<hr/>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
		<hr/>	<hr/>
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL		229,516	168,241
		<hr/>	<hr/>


Paola Cevallos
Contadora General


Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

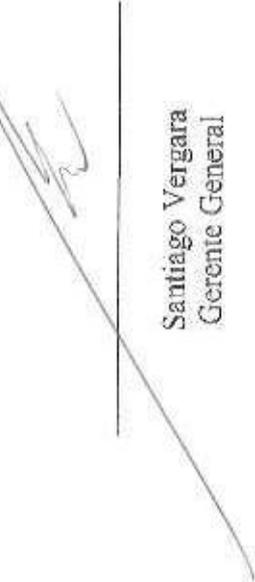
INMOBILIARIA NALÓN S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	RESULTADOS ACUMULADOS					TOTAL
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	UTILIDADES RETENIDAS	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	2,000	1,847	330,000	197,881	181,261	712,989
MÁS (MENOS)						
Venta de acciones	-	-	-	-	(57,350)	(57,350)
Devolución aportes	-	-	(125,000)	-	-	(125,000)
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-	-	168,241	168,241
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	2,000	1,847	205,000	197,881	292,152	698,880
MÁS (MENOS)						
Ajustes	-	-	-	-	2,315	2,315
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-	-	229,516	229,516
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	2,000	1,847	205,000	197,881	523,983	930,711


Paola Cevallos
Contadora General


Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	14,180	18,251
Efectivo recibido por dividendos	264,806	209,363
Efectivo pagado a proveedores, partes relacionadas y otros	(19,517)	(4,598)
Impuesto a la renta pagado	(5,594)	(2,237)
Gastos bancarios	(8)	(90)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	253,867	220,689
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad de inversión	-	(72,507)
Efectivo pagado por inversiones en acciones y otras inversiones	-	(321)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	-	(72,828)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo pagado recibido de partes relacionadas	(95,411)	(14,000)
Devolución de aportes futuras capitalizaciones	-	(125,000)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	(95,411)	(139,000)
	-----	-----
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	158,456	8,861
	-----	-----
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Saldo al inicio del año	13,760	4,899
	-----	-----
Saldo al final del año	172,216	13,760
	-----	-----

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL	229,516	168,241
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLOSO DE EFECTIVO		
Depreciación propiedades de inversión	8,480	8,480
Provisión para impuesto a la renta corriente	5,594	8,271
Ajuste de pasivos	2,315	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	19,989
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar partes relacionadas	16,233	(16,233)
(Aumento) en activo por impuestos, corriente	(5,594)	(2,526)
(Disminución) Aumento cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(276)	1,871
(Disminución) Aumento cuentas por pagar partes relacionadas	(401)	30,567
(Disminución) Aumento pasivo por impuestos, corriente	(2,000)	2,029
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>253,867</u>	<u>220,689</u>


Paola Cevallos
Contadora General


Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.