

INMOBILIARIA NALÓN S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
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 2018 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 2018, su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Aspectos de énfasis

Como se describen en las Notas 1 y 5 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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, 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

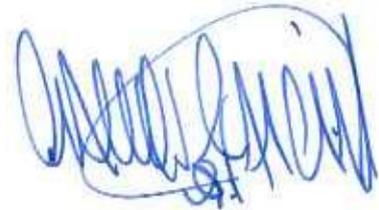
auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras 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
22 de abril del 2019
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 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de E.U.A)

	Nota	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	160,385	172,216
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(6)	2,112,556	511,972
Activo por impuestos, corriente	(7)	290	5,884
Total activo corriente		<u>2,273,231</u>	<u>690,072</u>
NO CORRIENTE			
Propiedades de inversión	(4)	919,591	919,591
Inversiones en acciones y otras inversiones	(5)	255,994	256,154
Total activo no corriente		<u>1,175,585</u>	<u>1,175,745</u>
Total activo		<u>3,448,816</u>	<u>1,865,817</u>
PASIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar partes relacionadas	(6)	931,255	927,888
Otras cuentas por pagar		726	1,595
Pasivo por impuestos, corriente	(7)	28	5,623
Total pasivo corriente		<u>932,009</u>	<u>935,106</u>
Total pasivo		<u>932,009</u>	<u>935,106</u>
PATRIMONIO			
	(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		2,110,079	523,983
Total patrimonio		<u>2,516,807</u>	<u>930,711</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>3,448,816</u>	<u>1,865,817</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 Resultados Integrales
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	2018	2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	(10)		
Dividendos recibidos		1,622,140	264,806
		<u>1,622,140</u>	<u>264,806</u>
GASTOS			
Administración	(11)	(24,185)	(21,216)
Financieros		(17,500)	-
Depreciación		-	(8,480)
		<u>(41,685)</u>	<u>(29,696)</u>
		1,580,455	235,110
OTROS INGRESOS		90	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,580,545	235,110
Impuesto a la renta	(7)	-	(5,594)
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1,580,545</u>	<u>229,516</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL		<u>1,580,545</u>	<u>229,516</u>



 Paola Cevallos
 Contadora General



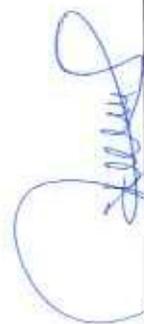
 Santiago Vergara
 Gerente General

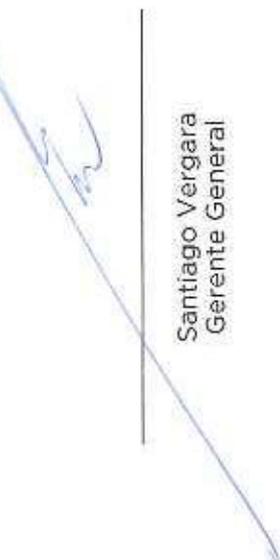
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL
				EFFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	UTILIDADES RETENIDAS		
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	
MÁS (MENOS)							
Ajustes	-	-	-	-	5,551	5,551	
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-	-	1,580,545	1,580,545	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	2,000	1,847	205,000	197,881	2,110,079	2,516,807	


 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
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido por dividendos	772,140	264,806
Efectivo (pagado) recibido de partes relacionadas y otros	(750,584)	14,180
Efectivo (pagado) a proveedores, partes relacionadas y otros	(33,477)	(19,517)
Impuesto a la renta (pagado)	-	(5,594)
Gastos bancarios	-	(8)
Otros	90	-
Efectivo neto por actividades de operación	<u>(11,831)</u>	<u>253,867</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo neto por actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo (pagado) a partes relacionadas	<u>-</u>	<u>(95,411)</u>
Efectivo neto por actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(95,411)</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(11,831)</u>	<u>158,456</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Saldo al inicio del año	<u>172,216</u>	<u>13,760</u>
Saldo al final del año	<u><u>160,385</u></u>	<u><u>172,216</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Conciliaciones de la Utilidad del Año con el Efectivo Neto
por Actividades de Operación
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	2017
UTILIDAD DEL AÑO	1,580,545	229,516
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO		
Provisión de Dividendos	(850,000)	-
Depreciación propiedades de inversión	-	8,480
Provisión para impuesto a la renta corriente	-	5,594
Ajuste de pasivos	-	2,315
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(750,584)	16,233
Activo por impuestos, corriente	-	(5,594)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4,681	(276)
Cuentas por pagar partes relacionadas	3,367	(401)
Pasivo por impuestos, corriente	-	(2,000)
Efectivo neto por actividades de operación	<u>(11,991)</u>	<u>253,867</u>



Paola Cevallos
Contadora General



Santiago Vergara
Gerente General

as notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.