

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
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 individuales 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 2019, 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 individuales que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros individuales adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

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 profesionales de Contaduría Pública que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros individuales 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.

Aspectos de énfasis

Como se describen en las Notas 1 y 5 a los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene inversiones en subsidiarias. Los estados financieros individuales adjuntos corresponden únicamente a las actividades de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

Información presentada en adición a los estados financieros individuales

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

Nuestra opinión sobre los estados financieros individuales 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 individuales, 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 individuales 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 dicho 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 individuales 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 individuales libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros individuales, 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 responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros individuales

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros individuales 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 individuales.

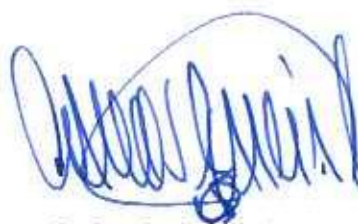
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros individuales, 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 individuales 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 individuales, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros individuales 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.



RNAE No. 358
28 de febrero del 2020
Quito, Ecuador



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

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Estados de Situación Financiera individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	275,406	160,385
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(6)	2,322,563	2,112,556
Activo por impuestos, corriente	(7)	654	290
Total activo corriente		2,598,623	2,273,231
NO CORRIENTE			
Propiedades de inversión	(4)	911,110	919,591
Inversiones en acciones y otras inversiones	(5)	580,594	255,991
Total activo no corriente		1,491,704	1,175,585
Total activo		4,090,327	3,448,816
PASIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar partes relacionadas	(6)	949,769	931,255
Otras cuentas por pagar		1,636	726
Pasivo por impuestos, corriente	(7)	44	28
Total pasivo corriente		951,449	932,009
Total pasivo		951,449	932,009
PATRIMONIO			
	(8)		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		1,847	1,847
Aportes para futuras capitalizaciones		95,000	205,000
Resultados acumulados			
Efectos de aplicación NIIF		197,881	197,881
Utilidades retenidas		2,842,150	2,110,079
Total patrimonio		3,138,878	2,516,807
Total pasivo y patrimonio		4,090,327	3,448,816



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 Individuales
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	(10)		
Dividendos recibidos		900,007	1,622,140
		900,007	1,622,140
GASTOS			
Administración	(11)	(43,251)	(24,185)
Financieros		-	(17,500)
		(43,251)	(41,685)
		856,756	1,580,455
OTROS INGRESOS	(10)	18,315	90
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		875,071	1,580,545
Impuesto a la renta	(7)	-	-
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		875,071	1,580,545
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL		875,071	1,580,545


 Paola Cevallos
 Contadora General

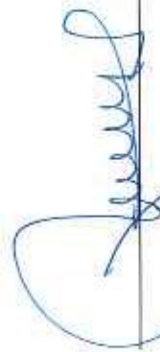

 Santiago Vergara
 Gerente General

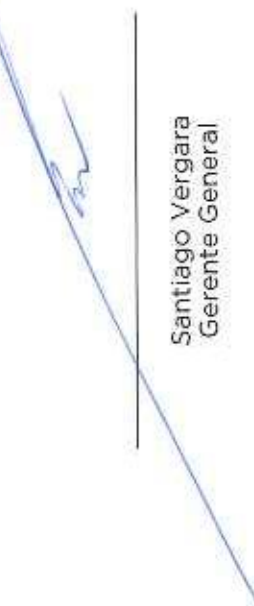
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Individuales
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS		
					EFFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
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
MÁS (MENOS)							
Devolución aportes futuras capitalizaciones	(8)	-	-	(110,000)	-	-	(110,000)
Dividendos distribuidos	(8)	-	-	-	-	(143,000)	(143,000)
(Pérdida) del año y resultado integral		-	-	-	-	875,071	875,071
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019		2,000	1,847	95,000	197,881	2,842,150	3,138,878


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 Individuales
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido por dividendos	850,000	772,050
Efectivo (pagado) a proveedores, partes relacionadas y otros	(33,294)	(33,971)
Ingresos financieros	18,315	90
Efectivo neto por actividades de operación	835,021	738,169
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo (pagado) por inversiones en acciones y otras inversiones	(307,000)	-
Efectivo (pagado) por préstamos a partes relacionadas	(160,000)	(750,000)
Efectivo neto por actividades de inversión	(467,000)	(750,000)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo (pagado) por aportes futuras capitalizaciones	(110,000)	-
Efectivo (pagado) por dividendos	(143,000)	-
Efectivo neto por actividades de financiamiento	(253,000)	-
Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	115,021	(11,831)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		
Saldo al inicio del año	160,385	172,216
Saldo al final del año	275,406	160,385

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Conciliaciones de la (Pérdida) Utilidad del Año con el Efectivo Neto
por Actividades de Operación Individuales
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	2019	2018
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO	875,071	1,580,545
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO		
Provisión de dividendos	(900,007)	(850,000)
Depreciación propiedades de inversión	8,481	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	850,000	(424)
Activo por impuestos, corriente	(364)	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	911	4,681
Cuentas por pagar partes relacionadas	913	3,367
Pasivo por impuestos, corriente	16	-
Efectivo neto por actividades de operación	835,021	738,169


Paola Cevallos
Contadora General


Santiago Vergara
Gerente General

las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.