

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<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		2,273,231	690,072
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		1,175,585	1,175,745
Total activo		3,448,816	1,865,817
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		932,009	935,106
Total pasivo		932,009	935,106
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		2,516,807	930,711
Total pasivo y patrimonio		3,448,816	1,865,817



Paola Cevallos
Contadora General



Santiago Vergara
Gerente General

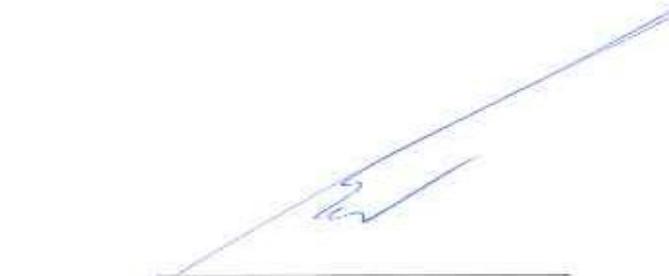
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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



 Paola Cevallos
 Contadora General



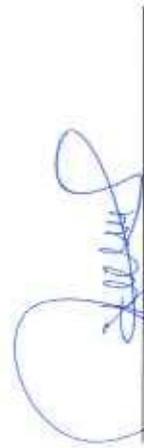
 Santiago Vergara
 Gerente General

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.)

	RESULTADOS ACUMULADOS				TOTAL	
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	EFFECTOS DE APLICACION 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	-	(95,411)
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>	<u>2017</u>
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.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES

INMOBILIARIA NALÓN S.A., la Compañía, fue constituida en Quito, Ecuador en julio de 1990 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto del mismo año.

Su objeto social es la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además puede realizar todo tipo de inversiones en bienes, valores y títulos en acciones o participaciones en otras compañías o asociarse y formar consorcios; adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con su objeto social. La Compañía se dedica principalmente a la tenencia de inmuebles (terrenos y edificios) que fueron reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión debido a que fueron adquiridos con el propósito de que generen plusvalía y mantiene inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio que fueron clasificados en los estados financieros como partidas a largo plazo.

INMOBILIARIA NALÓN S.A., mantiene inversiones de forma directa en las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	% participación directa	
	2018	2017
Vistahermosa S.C.C.	99%	99%
San Sebastián SASEBSA S.A.	99%	99%
Inmaneg S.A.	50.00%	50.00%
Lurago S.A.	50.00%	50.00%
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. TIERRADOR	33.33%	33.33%
Mercadeo Squadra Quattro Cia. Ltda.	0.17%	0.17%
The Ring TRFC Cia. Ltda.	18.80%	18.80%
Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.	16.63%	16.63%
Arthoteles Ecuador S.A.	40%	40%

Durante los años 2018 y 2017, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del 0.27% y (0.20%), para éstos años, respectivamente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción.

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con el Informe de la Gerencia.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA NALÓN S.A. comprenden: los estados

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2.2.2 Base de medición

Los estados financieros separados 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 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 la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable

de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

2.2.3 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en las siguientes notas de este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros se resume en las notas siguientes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El 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 de hasta tres meses desde el inicio de la inversión, o la fecha de presentación de los estados financieros.

2.4 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.4.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía informa que no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros.

2.4.2 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y sólo cuando:

- (i) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- (ii) Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero sí, y sólo sí: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.4.3 Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- (i) Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (ii) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (iii) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los activos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- Cuentas por cobrar partes relacionadas, Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- Otras cuentas por cobrar, Muestran préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar menores.

2.4.4 Medición inicial

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la NIIF-15; Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable. Si los activos financieros representan una transacción

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.4.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

✓ Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

2.4.6 Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determina la provisión por pérdidas crediticias de sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

✓ Enfoque general

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

En cada fecha de presentación, la Compañía mide la provisión por pérdidas de cada instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado se considera: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

✓ Enfoque simplificado

La Compañía mide siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Compañía reconoce en el resultado del período, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de este activo financiero aplicando el enfoque simplificado.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La Compañía ha elegido como política contable para la valorización posterior de estos activos el modelo del costo, disminuido por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada, más revaluaciones con base a estudios de peritos.

La vida útil para las propiedades de inversión se ha estimado como sigue:

Activo	Vida útil	Tasa anual de depreciación
Edificios	40 años	2.5%

2.6 Inversión en acciones y otras inversiones

Las inversiones en acciones y otras inversiones se registran al costo de adquisición.

2.7 Deterioro del activo

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, cuando aplique los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.8 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

2.8.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

2.8.2 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y sólo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.8.3 Clasificación de los pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía puede, según la NIIF 9 en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, de lugar a información más relevante porque:

- (i) Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- (ii) Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que se clasifican como medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros incluidos en esta categoría son:

- Cuentas por pagar partes relacionadas, Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- Otras cuentas por pagar, Muestra otras cuentas por pagar menores.

La Compañía ha implementado políticas de administración de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.8.4 Medición inicial

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.8.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos: al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.9 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

2.9.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente 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

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

2.9.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.9.3 Impuestos corriente y diferido

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.10 Provisiones y contingentes

Las provisiones pasivas se reconocen cuando:

- a) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- b) Probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidarla; y,
- c) El importe se ha estimado de forma fiable.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; caso contrario, solo se revela la contingencia.

Las provisiones activas se reconocen cuando:

Se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos de un suceso pasado, se reconocen una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es posible.

Las provisiones activas y pasivas se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Como se describe en las notas anteriores, la actividad principal de la Compañía es la tenencia de acciones; por lo cual sus ingresos corresponden a los dividendos a los cuales tiene derecho y los reconoce cuando un decretado por la Emisora.

Para el 2018 y 2017 la Compañía no reconoce otros ingresos de actividades ordinarias por la transferencia de bienes o servicios comprometidos con clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad esperaría tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Los otros ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto el ingreso puede ser medido confiablemente.

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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, contemplen 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.

2.15 Cambios en las políticas contables

2.15.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

A continuación, un resumen de las normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que entraron en vigencia y las que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019

La Administración de la Compañía informa que los efectos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF no generan ningún efecto y por lo tanto no se registraron con cargo a utilidades retenidas, a continuación, un resumen de la aplicación de las normas NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16.

- ✓ **NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes**

Esta norma fue emitida en mayo del 2014, misma que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplaza los requerimientos establecidos en la NIC-18: Ingresos ordinarios, NIC-11: Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplican a partir del 1 de enero del 2018; sin embargo, se permitía su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- Paso 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con la obligación de desempeño particular es transferida al cliente (cumplida).

La NIIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revaluaciones.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15

De acuerdo con la actividad que desarrolla la Compañía; no le aplica esta norma y por lo tanto no tiene efecto.

✓ NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" 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 para 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 esta norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) 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 pasivos financieros.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9

Un resumen del análisis efectuado para determinar los efectos y resultados provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9 se resumen a continuación:

1. Clasificación y medición de activos financieros, la Administración clasificó los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados con base a los requerimientos de esta nueva norma (Ver 2.4).
2. Medición de pasivos financieros, de igual forma los pasivos financieros fueron clasificados y medidos bajo la nueva normativa (Ver 2.8).
3. Deterioro de activos financieros, en cada fecha de presentación de los estados financieros adjuntos, la Compañía realizó un análisis de la provisión requerida por pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros de acuerdo a la nueva

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

norma considerando que, las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado mismos que se describen ampliamente en las políticas contables 2.4.6.

4. Coberturas, se llama al conjunto de operaciones dirigidas a anular o reducir el riesgo de un activo o pasivo financiero en posesión de una entidad, la Administración informa que no tiene este tipo de instrumentos.
5. Efectos de la aplicación inicial de NIIF-9, Con fecha 1 de enero del 2018, la Administración de la Compañía aplicó por primera vez los requerimientos establecidos en la NIIF-9 (fecha de aplicación inicial). Un resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación:
 - i. Clasificación de activos financieros, La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de las siguientes categorías: i) préstamos y documentos por cobrar, y, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros de la Compañía fueron clasificados en la categoría medidos al costo amortizado, y, ii) no existe y por lo tanto, no se reconocieron activos financieros de las categorías medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral ni medidos a valor razonable con cambios en resultados.
 - ii. Medición de activos financieros, La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros al 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo amortizado de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, los activos financieros mencionados en el párrafo anterior también fueron medidos al costo amortizado, es decir, no existieron modificaciones en su medición.
 - iii. Pérdidas crediticias esperadas, La Administración de la Compañía informa que de acuerdo con el modelo de negocio los activos financieros provienen principalmente de operaciones con partes relacionadas bajo la misma administración que se recuperan de contado y que históricamente no ha tenido pérdidas significativas por

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

incobrabilidad; en este sentido no había registrado antes provisión para cuentas incobrables como se presenta en los estados financieros al 1 de enero del 2018, por lo tanto, no registra pérdidas incurridas de acuerdo con los requerimientos de la NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición.

En la fecha de aplicación inicial de NIIF-9, la Administración de la Compañía no identificó una diferencia significativa con la norma anterior y por tanto no reconoció en la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales puesto que dicha provisión no se considera necesaria para cubrir pérdidas crediticias esperadas cuentas por cobrar a deudores comerciales.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial

De acuerdo con la sección 7 de la NIIF-9: Instrumentos financieros, la Administración no requirió y por lo tanto no utilizó ninguna de las soluciones prácticas disponibles de esta nueva norma.

✓ NIIF-16: Arrendamientos

En enero del 2016 se emitió la NIIF-16: Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC 17: Arrendamientos y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad. La Gerencia decidió aplicar esta norma a partir del 01 de enero del 2019.

Requerimientos para arrendatarios

La NIIF-16: Arrendamientos, requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de Derecho de uso. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros y cumplirán con los requerimientos establecidos en esta norma.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del período que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados. La Compañía no mantiene contratos en condición de arrendador.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

La Administración determinó que no tiene contratos de arrendamiento operativos ni financieros, por lo tanto, no tiene efectos de esta norma.

2.15.2 Nuevas Normas interpretaciones publicadas

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación; la Administración de la Compañía informa que no las aplicará anticipadamente.

Normas	Tipo de cambio	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
CNIIF 13	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	2017	1 de Enero de 2019
NIC 19	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan.	2018	1 de Enero de 2019
NIC 28	Medición de las participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	2017	1 de Enero de 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar.	2017	1 de Enero de 2019
Marco conceptual	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	2018	1 de Enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad o importancia relativa	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio en una combinación de negocios	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	2017	1 de Enero de 2021
NIIF 10	Registro de la pérdida de control de subsidiarias	2014	No definida
NIC 28	Registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	2014	No definida

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	1,587	1,587
Bancos		
Pichincha C.A.	38,798	170,629
<u>Banco del Guayaquil S.A.</u>		
Póliza de acumulación que genera un interés del 5.00% anual y con vencimiento en marzo del 2018.	120,000	-
	<u>160,385</u>	<u>172,216</u>

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo	978,951	978,951
Depreciación acumulada	(59,360)	(59,360)
	<u>919,591</u>	<u>919,591</u>
 <u>Clasificación</u>		
Terrenos	250,240	250,240
Edificios	660,013	660,013
Muebles y enseres	9,338	9,338
	<u>919,591</u>	<u>919,591</u>

El movimiento durante el 2018 y 2017 de propiedades de inversión fue como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

	Terrenos	Edificios	Muebles y Enseres	Total
COSTO				
Saldos al 31 de diciembre del 2016	250,240	719,373	9,338	978,951
Saldos al 31 de diciembre del 2017	250,240	719,373	9,338	978,951
Saldos al 31 de diciembre del 2018	250,240	719,373	9,338	978,951
DEPRECIACIÓN ACUMULADA				
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(50,880)	.	(50,880)
Depreciación del año	-	(8,480)	-	(8,480)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(59,360)	-	(59,360)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	(59,360)	-	(59,360)
SALDO NETO				
Al 31 de diciembre del 2017	250,240	660,013	9,338	919,591
Al 31 de diciembre del 2018	250,240	660,013	9,338	919,591

5. INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un detalle de las inversiones en acciones y otras inversiones al costo de adquisición fue como sigue:

	% Tenencia accionaria	2018	2017
<u>Inversiones en acciones</u>			
San Sebastián Sasebsa S.A.	(*) 99.00%	1,980	1,980
Vista Hermosa S.C.C.	99.00%	40	40
Campos Verdes Camverdesa	(1) 62.50%	2,500	2,500
Lurago S.A.	50.00%	5,000	5,000
Inmaneg S.A.	50.00%	2,000	2,000
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador	33.33%	3,400	3,400
The Ring Trfc Cía. Ltda.	18.80%	1,128	1,128
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	(*) 16.63%	133	133
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	0.17%	1	1
Arthoteles Ecuador S.A.	(*) 40.00%	320	320
Alimentos Tawa S.A.	20.00%	-	160
		16,502	16,662
<u>Otras inversiones</u>			
		8,722	8,722
		8,722	8,722
<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>			
Campos Verdes Camverdesa	(1)	154,302	154,302
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador		76,468	76,468
		230,770	230,770
		255,994	256,154

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

5. INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES (Continuación)

Los estados financieros auditados (*) y no auditados de las compañías emisoras, muestran el siguiente resumen financiero al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas:

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Resultado del año
2018				
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	15,506,608	6,631,754	8,874,854	5,448,985
Arthoteles Ecuador S.A.	6,620,346	7,228,393	608,047	(366,538)
Vista Hermosa S.C.C.	635,672	290,645	345,027	72,676
San Sebastián Sasebsa S.A.	2,202	-	202	-
Lurago S.A. (2)				
Inmaneg S.A. (2)				
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador (2)				
The Ring Trfc Cía. Ltda. (2)				
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.				
Campos Verdes Camverdesa (1)	-	-	-	-
2017				
San Sebastián Sasebsa S.A.	2,201	-	2,201	-
Vista Hermosa S.C.C.	613,707	256,766	356,941	(8,737)
Lurago S.A.	467,022	75,865	391,157	54,223
Inmaneg S.A.	393,790	388,608	5,182	-
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador	1,332,701	1,150,888	181,813	42,974
Alimentos Tawa S.A. (3)	749,709	476,457	273,252	(72,321)
The Ring Trfc Cía. Ltda.	52,300	56,658	(4,358)	(4,160)
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	14,935,960	7,018,511	7,917,449	4,743,519
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	672,299	668,834	3,465	(337)
Arthoteles Ecuador S.A.	4,378,878	4,628,899	(250,021)	(211,705)
Campos Verdes Camverdesa (1)	-	-	-	-

(1) Corresponde a la compra venta de derechos y acciones de acuerdo a la Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Ex Accionistas de la compañía Campos Verdes Camverdesa C.A., en la cual deciden adjudicarse el lote de terreno, con el dominio y posesión del inmueble con todos los derechos, usos, costumbres y servidumbres de acuerdo a los porcentajes que mantenían en el capital social, esto es a la Compañía el 62.50% de los derechos y acciones que equivalen a US\$156,802.

(2) Información no disponible a la fecha de emisión de este informe.

Durante el 2018 y 2017, la compañía Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A. emisora distribuyó dividendos en efectivo por US\$746,725 y US\$264,806.

Estas entidades han sido constituidas en el Ecuador, las inversiones en subsidiarias y otras inversiones que mantiene la Compañía se registran por el método de costo de adquisición, conforme lo permite la NIC 27 "Estados financieros separados".

Los estados financieros de INMOBILIARIA NALÓN S.A. por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, también se presentan consolidados con su compañía relacionada en la cual ejerce control, tal como lo establece la NIIF 10 Estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía también presenta estados financieros individuales.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

6. PARTES RELACIONADAS (Continuación)

		2018	2017
<u>Cuentas por cobrar, corriente</u>			
Arthoteles Ecuador S.A.	(1)	1,161,500	411,500
The Ring TRFC Cía. Ltda.		12,972	12,972
Squadra Quattro Cía. Ltda.		584	-
San Sebastián Sasebsa S.A.	(1)	87,500	87,500
Inversiones Selecta Inselesa S.A.	(2)	<u>850,000</u>	<u>-</u>
		<u>2,112,556</u>	<u>511,972</u>
<u>Cuentas por pagar, corriente</u>			
Vergara Almeida Santiago	(3)	<u>931,255</u>	<u>927,888</u>

- (1) Para el 2018 y 2017 corresponden a diferentes préstamos otorgados, mismo que no genera intereses no se dispone de un convenio de préstamo donde se pueda evidenciar las condiciones del mismo.
- (2) Para el 2018 corresponde a dividendos provisionados por cobrar a su compañía relacionada Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.
- (3) Para el 2018 y 2017 corresponde a diferentes préstamos recibido del Accionista de la Compañía, el cual no genera intereses, a la fecha de este reporte no se dispone de un convenio de préstamo que nos permita evidenciar las condiciones del mismo.

Durante los años 2018 y 2017, las principales transacciones, no es su totalidad, que se realizaron con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

	Arthoteles Ecuador S.A.	Servindinsa S.A.	Superliquors S.A.	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.
<u>2018</u>				
Préstamo otorgados	1,229,000	-	-	-
Cobro de préstamo	(620,000)	-	-	-
Dividendos provisionados	-	-	-	850,000
Dividendos recibidos	-	(21,539)	(3,876)	(746,725)
Reclasificaciones	150,000	-	-	-
<u>2017</u>	Servindinsa S.A.	Vergara Almeida Santiago	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.	
Pago préstamos	-	95,811	-	
Dividendos recibidos	-	-	264,806	
Cobros efectuados	(16,233)	-	-	

7. IMPUESTOS

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de F.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo		
Retenciones en la fuente	290	290
Anticipo impuesto a la renta	-	5,594
	290	5,884
Pasivo		
Impuesto a la renta por pagar	-	5,594
IVA por pagar y retenciones	28	29
	28	5,623

Movimiento

Para el 2018 y 2017 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo		
Saldo inicial	5,884	8,561
Compensación	(5,594)	(8,271)
Retenciones en la fuente del año	-	-
Anticipo impuesto a la renta	-	5,594
Saldo final	290	5,884
Pasivo		
Saldo inicial	5,594	8,271
Compensación	(5,594)	(8,271)
Provisión del año	-	5,594
Saldo final	-	5,594

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2018 y 2017 el gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	-	5,594
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
Gasto impuesto a la renta del año	-	5,594

Conciliación tributaria

Para el 2018 y el 2017 una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable fue como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,580,545	235,110
Más (Menos)		
Dividendos exentos	(1,622,140)	(264,806)
Gastos no deducibles	-	8,237
(Pérdida sujeta a amortización) Base imponible	(41,595)	(21,459)
Impuesto causado a la tasa del 25% y 22%	-	-
Impuesto mínimo definitivo reducido	-	5,594
	-	5,594

La Compañía se acogió al beneficio establecido mediante Decreto Ejecutivo 210 que establecía una rebaja de 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal del 2017 (de la tercera cuota) cuando los ingresos brutos anuales de la misma eran iguales o menores a US\$500,000; por lo cual para el 2017 este valor corresponde al impuesto mínimo reducido.

Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 25% y 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, cuando aplique, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 25%.

Declaración impuesto a la renta año 2018

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2018, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$103,714. Estas pérdidas podrán amortizarse contra resultados positivos en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año; sin embargo, debido a que los ingresos de la Compañía generalmente son exentos, la Gerencia considera que no serán utilizables.

Revisión de años fiscales pendientes

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2015 al 2018, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 7% al 13% adicional según corresponda.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total; y,
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se deberán descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se fija como impuesto mínimo definitivo, (hasta el 2018).

Para el 2019 se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

De acuerdo con la normativa vigente, no estarán sometidas al pago del anticipo aquellas sociedades, cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como fideicomisos de inversión y sociedades en que la totalidad de sus ingresos sean exentos: como es el caso de la Compañía para el 2018.

Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los términos y condiciones establecidos en esta normativa; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos:

- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado y actualización financiera de la provisión por concepto de desmantelamiento y otros costos posteriores asociados, conforme la normativa contable pertinente.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades planta y equipo y otros activos no corrientes que sean utilizados por el contribuyente.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- ✓ Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

7. IMPUESTOS (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento

Con fecha 21 de agosto de 2018, en el Suplemento del R.O. No. 309, fue publicada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Equilibrio Fiscal y con fecha 20 de diciembre del 2018, se emitió el respectivo Reglamento.

A continuación se describen los aspectos más importantes de esta Ley y su reglamento, que podrían aplicar o afectar a la Compañía.

Incentivos para nuevas inversiones productivas

- ✓ Exoneración del impuesto a la renta para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de ésta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, ésta exoneración se ampliará por 5 años más, en el caso de que se realicen en cantones fronterizos. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto y para el caso de empresas existentes, el contribuyente debe aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas.

Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

- ✓ Se entenderá como distribución de dividendos a la decisión de la junta de socios o accionistas, que resuelva la obligación de pagarlos. En virtud de aquello, la fecha de distribución de dividendos corresponderá a la fecha de la respectiva acta o su equivalente.
- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades, a favor de otras sociedades, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, excepto cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

Tarifa de impuesto a la renta (se ratifica)

- ✓ Los ingresos gravables obtenidos por sociedades nacionales, sucursales extranjeras y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital. Cuando esta participación se aplicará de forma proporcional y cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios o partícipes previo a la declaración del impuesto a la renta en las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.

Utilidad en la enajenación de acciones

- ✓ Se establece un impuesto a la renta único con tarifa progresiva a las utilidades que perciban las sociedades y las personas naturales, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital. En reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Impuesto al Valor Agregado

- ✓ El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- ✓ El contribuyente podrá solicitar al SRI la devolución o la compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Las notas de venta y documentos complementarios no generarán crédito tributario de IVA a sus adquirentes; no obstante, los contribuyentes -que no sean consumidores finales que mantengan transacciones con proveedores pertenecientes a este régimen, para tener derecho a crédito tributario de IVA, deberán emitir una liquidación de compras, en la cual se registre el IVA considerando como base imponible el valor total del bien transferido o servicio prestado y realizar la retención del 100% de IVA generado. Las notas de venta y documentos complementarios sustentarán costos y gastos del Impuesto a la Renta, siempre que identifiquen al usuario y describan los bienes y servicios objeto de la transacción.

Impuesto a la Salida de Divisas ISD

- ✓ Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- ✓ Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley 0"

2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 y que aplican a la Compañía:

De las deducciones

- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico. Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. **IMPUESTOS (Continuación)**

Otros aspectos tributarios vigentes a partir del 2017

- ✓ Se mantiene el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- ✓ Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

8. **PATRIMONIO**

Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social se encontraba conformado por 200 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una, totalmente pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Donoso Game María Alicia Del Rosario	53	530	26.50%
Vergara Donoso Andrea María	49	490	24.50%
Vergara Donoso Jaime Santiago	49	490	24.50%
Vergara Donoso Juan Sebastián	49	490	24.50%
	<u>200</u>	<u>2,000</u>	<u>100%</u>

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

Aportes para futuras capitalizaciones

Corresponden a aportaciones realizadas en años anteriores por los accionistas, con el propósito de fortalecer el patrimonio de la Compañía.

Resultados acumulados

✓ Efectos de aplicación NIIF

Los ajustes resultantes del proceso de conversión (menos reversiones) conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2011), fueron registrados con cargo de esta cuenta como lo determina la NIIF No. 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"; cuyo saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue US\$197,881.

✓ Utilidades retenidas

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

9. GESTIÓN DE RIESGO

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

9.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación, se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	160,385	172,216
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,112,556	511,972
	<u>2,272,941</u>	<u>684,188</u>

9.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo corriente	2,273,231	690,072
Pasivo corriente	932,009	935,106
Índice de liquidez	<u>2.44</u>	<u>0.74</u>

9.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

10. INGRESOS

Para el 2018 y 2017 los ingresos fueron como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

10. INGRESOS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dividendos recibidos de:		
Servicios a Industria Servindinsa S.A.	21,539	-
Superliquors S.A.	3,876	-
Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.	1,596,725	264,806
	1,622,140	264,806

11. GASTOS

Para el 2018 y 2017 un resumen de los gastos de administración fue como sigue:

<u>Gastos de administración y ventas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mantenimiento y reparación	-	5,613
Impuestos, tasas y contribuciones	14,533	7,571
Comisiones bancarias	1,589	-
Otros gastos	8,063	8,032
	24,185	21,216

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe (22 de abril del 2019) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.



 Paola Cevallos
 Contadora General



 Santiago Vergara
 Gerente General