

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de  
INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI al 31 de diciembre de 2015, así mismo sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidos por el concejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### Bases de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo esas normas se describen con más detalle en la sección responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado 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.
- Obtenemos 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 INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI.
- 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 Administración, 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 INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI 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 a los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los eventos subyacentes de un modo que 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 los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

## Responsabilidad de la Gerencia y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

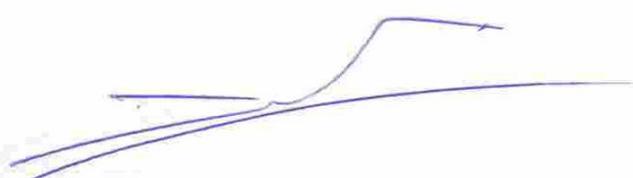
*Kreston AS Ecuador*  
Kreston AS Ecuador Cía. Ltda.  
SC-RNAE No. 643  
Guayaquil, 6 de febrero del 2017

  
Felipe Sánchez M.  
Representante Legal

**INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI**

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2015  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y bancos	4	5,070,621	875,026
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5 y 16	8,982,902	5,137,413
Inventarios	6	27,943,112	17,743,240
Activos por impuestos corrientes	7	300	151
Otros activos	8	<u>2,099,738</u>	<u>319,117</u>
Total activos corrientes		<u>44,096,673</u>	<u>24,074,947</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos, netos	9	949,369	1,063,350
Activos por impuesto diferido	7	23,253	-
Activos financieros		<u>2,600</u>	<u>-</u>
Total activos no corrientes		<u>975,222</u>	<u>1,063,350</u>
<b>TOTAL</b>		<u>45,071,895</u>	<u>25,138,297</u>



Ing. Darío Herrera Falcones  
Gerente General



Ing. Julio Solís  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI**

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2015  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos	10	4,912,412	2,369,179
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11 y 16	5,991,823	6,770,346
Obligaciones acumuladas	12	186,992	91,936
Pasivos por impuestos corrientes	7	111,961	118,920
Otros pasivos financieros	13	<u>8,122,899</u>	<u>-</u>
Total pasivos corrientes		<u>19,326,087</u>	<u>9,350,381</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos	10	5,302,369	5,867,180
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11 y 16	<u>17,196,765</u>	<u>6,860,904</u>
Total pasivos no corrientes		<u>22,499,134</u>	<u>12,728,084</u>
Total pasivos		<u>41,825,221</u>	<u>22,078,465</u>
<b>Patrimonio:</b>			
	14		
Capital social		10,000	10,000
Aporte para aumento de capital		3,423,754	3,423,754
Reserva legal		6,049	-
Déficit acumulado		<u>(193,129)</u>	<u>(373,922)</u>
Total patrimonio		<u>3,246,674</u>	<u>3,059,832</u>
<b>TOTAL</b>		<u>45,071,895</u>	<u>25,138,297</u>

Ing. Darío Herrera Falcones  
Gerente General

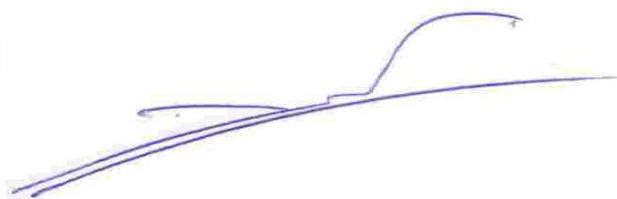
Ing. Julio Solís  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI**

Estado de Resultados Integral  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS		7,887,697	3,305,934
COSTO DE VENTAS		<u>(4,814,849)</u>	<u>(1,816,427)</u>
MARGEN BRUTO		3,072,848	1,489,507
Gastos de administración	15	(692,116)	(650,171)
Gasto de ventas	15	(662,298)	(443,735)
Gastos financieros	15	(1,156,684)	(535,472)
Otros (egresos) ingresos, netos		(304,895)	237,806
Participación de los trabajadores en la utilidades		<u>(38,528)</u>	<u>(14,690)</u>
Total gastos		<u>(2,854,521)</u>	<u>(1,406,262)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		218,327	83,245
Menos gastos por impuesto:			
Corriente	7	(54,738)	(22,757)
Diferido	7	<u>23,253</u>	<u>-</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>186,842</u>	<u>60,488</u>



Ing. Darío Herrera Falcones  
Gerente General



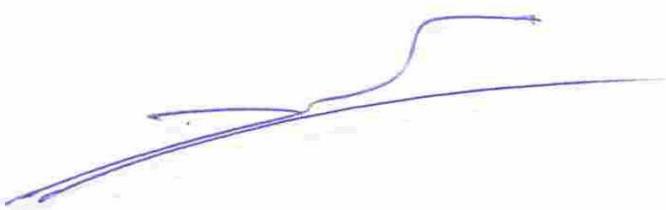
Ing. Julio Solís  
Contador General

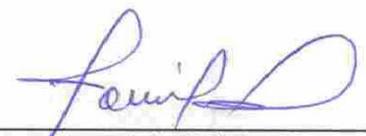
Ver notas a los estados financieros

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aporte para aumento de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2013	2,501	-	3,223,754	(434,410)	2,791,845
Aportes	7,499	-	200,000	-	207,499
Utilidad del año	-	-	-	<u>60,488</u>	<u>60,488</u>
Diciembre 31, 2014	10,000	-	3,423,754	(373,922)	3,059,832
Apropiación de reserva	-	6,049	-	(6,049)	-
Utilidad del año	-	-	-	<u>186,842</u>	<u>186,842</u>
Diciembre 31, 2015	<u>10,000</u>	<u>6,049</u>	<u>3,423,754</u>	<u>(193,129)</u>	<u>3,246,674</u>

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Darío Herrera Falcones  
Gerente General

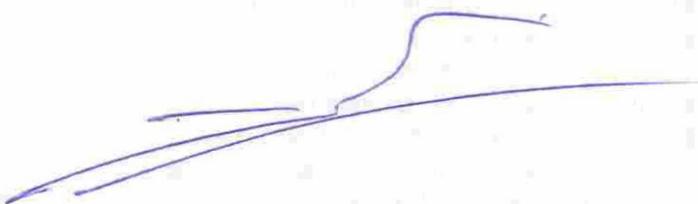
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Julio Solís  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

## INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	19,246,819	4,968,778
Pagado a proveedores, empleados y otros	(19,555,628)	(15,224,798)
Intereses pagados	<u>(973,023)</u>	<u>(535,471)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(1,281,832)</u>	<u>(10,791,491)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición propiedades y equipos	(96,021)	(1,002,851)
Compra de activos financieros	<u>(2,600)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(98,621)</u>	<u>(1,002,851)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aportes para aumento de capital	-	207,499
Obligaciones bancarias	1,978,421	6,410,137
Prestamos relacionadas	<u>3,597,627</u>	<u>5,886,024</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>5,576,048</u>	<u>12,503,660</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Incremento neto durante el año	4,195,595	709,318
SalDOS al comienzo del año	<u>875,026</u>	<u>165,708</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>5,070,621</u>	<u>875,026</u>



Ing. Darío Herrera Falcones  
Gerente General



Ing. Julio Solís  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

