



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Kennedy Norte Av. Miguel H. Alcívar
Mz. 302 Solar 7 y 8
Guayaquil – Ecuador

PBX: (593-4) 5000 051

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI ("la Compañía"), que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero separado, y sus flujos de efectivo separados por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros separados 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 proveer una base para nuestra opinión.

Énfasis en Asuntos

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención a:

La nota 1 a los estados financieros separados, en la cual se revela que en el período que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha incurrido en pérdidas en operaciones por US\$1,775,540, pérdidas netas por US\$3,437,231, pérdidas acumuladas por US\$7,133,206 y flujos operativos negativos por US\$1,787,224. Las acciones ejecutadas y los planes de la Administración para solventar las condiciones relacionadas con la situación de liquidez, alto endeudamiento y la causal de disolución legal que enfrenta la Compañía, se revelan en la nota 1. Los estados financieros separados adjuntos fueron preparados sobre la base de negocio en marcha, considerando que los accionistas han confirmado que continuarán proporcionando su apoyo financiero para la continuidad de las operaciones de la Compañía.

(Continúa)

La nota 2(a), que menciona que estos estados financieros separados se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Adicionalmente, la Compañía presenta estados financieros consolidados conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales se presentan por separado.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros Separados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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 utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros separados.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros separados, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada sobre la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría del grupo. Somos solamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la auditoría y, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador

SC – RNAE 069

Septiembre 10 de 2020

David Clayijo Bolaños
David Clayijo Bolaños
Director

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI
(Montecristi - Ecuador)

Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dolares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos	Notas	2019	2018
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$ 203,241	129,529
Otras inversiones	8	80,000	80,000
Cuentas por cobrar comerciales	9	261,923	1,944,349
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	22	108,993	1,482,768
Otras cuentas por cobrar	9	771,663	692,899
Inventarios	10	24,662,680	25,295,519
Pagos anticipados	11	403,180	490,374
Total activos corrientes		26,491,680	30,115,437
Activos no corrientes			
Inversiones en acciones	12	1,201,943	2,600
Inventarios	10	12,734,574	10,344,647
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	22	3,894,544	3,177,867
Maquinarias, equipos y vehículos, neto	13	462,924	551,945
Propiedad de inversión, neto	14	2,383,469	2,514,883
Impuesto diferido activo	17	4,628	23,253
Total activos no corrientes		20,682,082	16,615,215
Total activos		US\$ 47,173,762	46,730,652
Pasivos y Patrimonio Neto			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	15	US\$ 5,077,193	7,416,074
Cuentas por pagar comerciales	16	414,935	782,958
Cuentas por pagar compañías relacionadas	22	122,131	8,005,899
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	16	6,608,213	7,126,911
Total pasivos corrientes		12,222,472	23,331,842
Pasivos no corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	15	7,993,289	11,561,116
Cuentas por pagar comerciales	16	745,000	805,000
Cuentas por pagar compañías relacionadas	22	21,803,303	4,598,677
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	18	133,912	116,449
Total pasivos no corrientes		30,675,504	17,081,192
Total pasivos		42,897,976	40,413,034
Patrimonio, neto:			
Capital acciones	19	10,000	10,000
Reserva legal	19	6,049	6,049
Reserva especial de capital	19	11,392,943	13,016,698
Resultados acumulados		(7,133,206)	(7,615,129)
Total patrimonio, neto		4,275,786	6,317,618
Total pasivos y patrimonio, neto		US\$ 47,173,762	46,730,652

Ing. Cesar Alcalde
Representante Legal

Ing. Julio Solis Franco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados

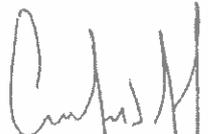
Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Estado Separado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
Ingreso de actividades ordinarias	23	1,970,600	5,939,320
Costo de las ventas	24	(1,598,464)	(3,230,793)
Utilidad bruta		372,136	2,708,527
Otros ingresos		7,663	31,702
Gastos de administración y ventas	24	(1,747,189)	(1,878,730)
Otros gastos		(408,150)	(372,083)
(Pérdida) utilidad en operaciones		(2,147,676)	(2,219,111)
		(1,775,540)	489,416
Costo financiero:			
Costos financieros	25	(1,659,179)	(1,930,780)
Ingresos financieros		16,113	323
Costo financiero, neto		(1,643,066)	(1,930,457)
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(3,418,606)	(1,441,041)
Impuesto a la renta	17	(18,625)	-
Pérdida neta		(3,437,231)	(1,441,041)
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del periodo:			
Ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	18	858	(387)
Otros resultados integrales		858	(387)
Pérdida neta y otros resultados integrales	US\$	(3,436,373)	(1,441,428)

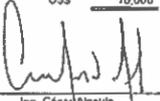

 Ing. Cesar Alcalde
 Representante Legal

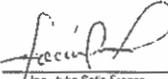

 Ing. Julio Solís Franco
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI
 Estado Separado de Cambios en el Patrimonio
 Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Notas	Capital acciones	Reserva legal	Reserva especial de capital	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total patrimonio, neto
Saldos al 1 de enero de 2018	US\$ 10,000	6,049	-	10,416,098	(6,173,701)	4,259,046
Transacciones con accionistas:						
Compensación de cuentas por pagar resolución de la Junta de Accionistas del 31 de diciembre de 2018	22	-	3,500,000	-	-	3,500,000
Transferencia a reserva especial resolución de la Junta de Accionistas del 31 de diciembre de 2018	19	-	10,416,698	(10,416,698)	-	-
Total resultados integrales						
Pérdida neta		-	-	-	(1,441,041)	(1,441,041)
Otros resultados integrales	18	-	-	-	(387)	(387)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		10,000	6,049	13,916,698	(7,615,129)	6,317,618
Transacciones con accionistas:						
Compensación de cuentas por pagar, resolución de la Junta de Accionistas del 22 de marzo de 2019	22	-	1,394,541	-	-	1,394,541
Compensación de pérdidas acumuladas, resolución de la Junta de Accionistas del 22 de marzo de 2019	19	-	(3,918,206)	-	3,918,206	-
Total resultados integrales						
Pérdida neta		-	-	-	(3,437,231)	(3,437,231)
Otros resultados integrales	18	-	-	-	858	858
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	10,000	6,049	11,392,943	(7,133,266)	4,275,786


 Ing. César Alcide
 Representante Legal


 Ing. Julio Solís Franco
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

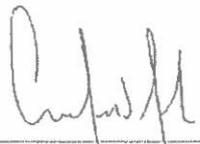
Inmobiliaria Montecristi S. A. INMONTECRISTI

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación.			
Efectivo recibido de clientes	US\$	2,224,335	6,649,292
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(2,377,440)	(7,740,082)
Impuesto a la renta pagado		(3,845)	(6,491)
Intereses pagados		(1,654,050)	(1,930,780)
Intereses recibidos		16,113	323
Efectivo misceláneo recibido		7,663	31,702
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación		<u>(1,787,224)</u>	<u>(2,996,036)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Prestamo otorgado a compañía relacionada		(1,537,711)	(829,341)
Cobro de otras inversiones		-	10,000
Adquisición de maquinarias, equipos y vehículos	13	(15,653)	(92,192)
Cobro de inversiones en acciones		100	-
Producto de la venta de maquinarias, equipos y vehículos		-	3,944
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión		<u>(1,553,264)</u>	<u>(907,589)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Recibido de préstamos y obligaciones financieras		1,500,000	6,823,450
Pago de préstamos y obligaciones financieras		(7,406,708)	(8,563,504)
Prestamo recibido de compañía relacionada		9,320,908	5,115,551
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>3,414,200</u>	<u>3,375,497</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes a efectivo		73,712	(528,128)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año		<u>129,529</u>	<u>657,657</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	US\$	<u>203,241</u>	<u>129,529</u>
Actividades de inversión que no requirieron uso de efectivo.			
Eliminación de saldos con compañías relacionadas	10 US\$	<u>995,386</u>	<u>-</u>
Actividades de financiamiento que no requirieron uso de efectivo			
Eliminación de aporte para reserva especial de capital	10 US\$	<u>1,394,541</u>	<u>-</u>



Ing. César Alcalde
Representante Legal



Ing. Julio Solís Franco
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.