

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY SA**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CONSOLIDADOS : Pág. 2 – 64**

**INDIVIDUAL : Pág. 65 - 95**

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en US dólares)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL.

Montangello Holding Company S.A. (en adelante “la Compañía”), es una sociedad anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal está en la ciudad de Quito - provincia de Pichincha, República del Ecuador.

Las principales actividades de la Compañía y sus subsidiarias (en adelante “el Grupo”) se relacionan fundamentalmente con la explotación y prestación de servicios aeroportuarios, administración de centros comerciales; así como la compra, venta, alquiler, construcción y promoción de bienes inmuebles.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados, son las siguientes:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2016	2015
Dellair Services S.A	Explotación y prestación de servicios aeroportuarios incluyendo los servicios administrativos, contables, manejo de personal, marketing y demás actividades afines a la administración aeroportuaria.	Ecuador	50%	50%
DK Management Services S.A.	Administración de centros comerciales, edificios, urbanizaciones, conjuntos vacacionales, clubes deportivos, peajes y constructoras.	Ecuador	68%	68%
DK Terra S.A.	Compañía se dedica a participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, intermediario, comercializador, así como arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles.	Ecuador	97.5%	97.5%
Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL	Comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.	Ecuador	50%	50%

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2016	2015
Inmobiliaria Nuevo Mundo INMOMUNDO S.A.	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.	Ecuador	50%	50%
Referencecorp S.A.	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, entre otras.	Ecuador	50%	50%
Ekopark Dos S.A.	Compañía dedicada principalmente a actividades inmobiliarias.	Ecuador	99%	99%
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	Compra, venta, concesión, administración y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros y complejos turísticos y unidades de vivienda.	Ecuador	50%	50%
Ekron Construcciones S.A.	Compra, construcción, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas.	Ecuador	99.84%	99.84%
Southwest Corp S.A.	Adquisición de cualquier clase de bienes e inmuebles.	Ecuador	99.88%	99.88%
Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.	Ecuador	60%	-
Explode Films EXPLOFILMS S.A.	Distribución de películas, cintas de video, dvd, y productos similares a cines, cadenas y emisoras de televisión y exhibidores.	Ecuador	99%	99%
Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S.A.	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.	Ecuador	99%	-

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**

## **Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica Montangello Holding Company S.A. en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

### **2. IMPORTANCIA RELATIVA.**

Montangello Holding Company S.A. y sus subsidiarias ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

### **3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros consolidados.

### **4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros consolidados se presenta a continuación:

#### **4.1. Bases de preparación.**

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.2. Bases de consolidación.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y las entidades controladas por la Compañía (sus subsidiarias). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada.
- b) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

El Grupo reevalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- a) El tamaño de la participación del Grupo del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- b) Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- c) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- d) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### 4.2.1 Subsidiarias.

Son aquellas entidades sobre las que Montangello Holding Company S.A. tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

### 4.2.2 Asociadas.

Se identifican de manera separada respecto a la participación del Grupo. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

### 4.3. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.4. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-Ene-2016

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

### NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

### NIC 19 Beneficios a los empleados

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra “monedas”, con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

**(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Grupo.**

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables estarán vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 “Instrumentos financieros”	01-ene-18
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	01-ene-18
NIIF 16 “Arrendamientos”	01-ene-19
NIIF 2 “Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones”	01-ene-18
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 “Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto”	Por determinarse



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a la NIC 7 “Iniciativa de revelación”	01-ene-17
Modificaciones a la NIC 12 “Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas”	01-ene-17

### NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir requerimientos de deterioro para activos financieros y 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 instrumentos deudores simples.

### NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios.

### NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario. NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

### Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran que:

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

- 
- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
  - Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
  - La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada dando de baja el pasivo original, el pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y, cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

### **Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**

## **Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

### **Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de revelaciones**

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

### **Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas**

Mediante la modificación se aclara:

- Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
- Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
- La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
- En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración del Grupo considera que la adopción de las Normas y modificaciones antes descritas, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

#### **4.5. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros consolidados y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía y sus subsidiarias operan. La moneda funcional y de presentación es el Dólar de los Estados Unidos de América.

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**

## **Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

### **4.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En los Estados Consolidados de Situación Financiera los saldos se presentan en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre del estado financiero consolidado y como no corriente, los mayores a ese período.

### **4.7. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

### **4.8. Inversiones corrientes.**

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición. Las inversiones corrientes mantenidas hasta el vencimiento corresponden al registro de los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

### **4.9. Documentos y cuentas por cobrar clientes.**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

### **4.10. Otras cuentas por cobrar.**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía y sus subsidiarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

### **4.11. Proyecto inmobiliario en curso.**

El proyecto en curso es presentado al costo. El costo del proyecto en curso comprende todos los costos directamente relacionado con la construcción del mismo. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando el Grupo transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

incurrir, pueden ser vendidos con fiabilidad y es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### 4.12. Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades, planta y equipos, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración del Grupo.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Activo	Años de vida útil	Valor residual
Maquinarias y equipos	10	cero (*)
Instalaciones	10	cero(*)
Equipos de computación	3	cero (*)
Muebles y enseres	10	cero (*)
Vehículos	5	cero(*)
Otros	10	cero (*)

(\*) A criterio de la Administración de la Compañía y sus subsidiarias, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

### 4.13. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración del Grupo.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	Indefinida	N/A
Edificios	40 años	(*)
Maquinarias y equipos	10 - 15 años	(*)

(\*) A criterio de la Administración del Grupo, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

#### 4.14. Inversiones no corrientes.

Inversiones en asociadas.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

En los estados financieros consolidados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

---

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que el Grupo no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos los costos de venta.

### 4.15. Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal del negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero. En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### 4.16. Préstamos.

En este grupo contable se registran los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

### 4.17. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

### 4.18. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.19. Beneficios a los empleados.

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

### 4.20. Obligaciones por beneficios definidos.

En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

### 4.21. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

---

Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria. Debido a que el impuesto a la renta es determinado y pagado por cada compañía de manera individual, en los estados financieros consolidados, el Grupo no compensa activos por impuestos diferidos de una compañía con pasivos por impuestos diferidos de otra compañía.

### 4.22. Ingresos diferidos.

Corresponde principalmente a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centros Comerciales del Grupo, denominados Prima Única de Integración (PUI) o Prima Inicial de Integración (PII), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Nota 30). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

### 4.23. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía y sus subsidiarias han transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía y sus subsidiarias han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

### 4.24. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

---

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos de impuestos diferidos por las nuevas mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo o no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

### 4.25. Ingresos.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía y sus subsidiarias, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Ingresos por alquiler de espacio.- Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por concepto de alícuotas por arrendamiento, valor que va relacionado a los metros cuadrados asignados en el local contratado, el cual es recibido mensualmente a lo largo del plazo contractual y registrado con crédito a los resultados en base a su realización.

Ingresos por construcción.- Corresponden a los ingresos provenientes de los contratos de construcción, el cual es reconocido en función al avance de obra física, el cual es determinado por el personal técnico a cargo de cada obra.

Ingresos por concesiones.- Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial, denominados valor único de concesión (VUC) o Prima Inicial de Integración (PII) antes (Valor Inicial de Concesión (VIC)). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Ver Notas 25 y 30). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha de los estados consolidados de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por prestación de servicio.- Los ingresos provienen de la prestación de servicios aeroportuarios a compañías relacionadas y son reconocidos en el resultado en el período en que se realiza la prestación del servicio.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.26. Costos y gastos.

Costo de venta. - el costo de venta incluye todos aquellos costos relacionados con la prestación del servicio y de los materiales utilizados en la construcción, cuando éstos pueden identificar un ingreso relacionado.

Gastos - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía y sus subsidiarias; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

### 4.27. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía y sus subsidiarias no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

### 4.28. Estado de flujo de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

### 4.29. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios significativos en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

## 5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración del Grupo es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía y sus subsidiarias. La Compañía y sus subsidiarias revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía y sus subsidiarias clasifican y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

### Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

### Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía y sus subsidiarias para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía y sus subsidiarias.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<b><u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u></b>		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	5,627,927	-
Dividendos por pagar	2,195,034	-
Otras obligaciones relacionadas	2,743,830	7,962,861
Otras obligaciones no relacionadas	2,029,113	-
Ingresos diferidos	2,265,076	43,882,221
Obligaciones con instituciones financieras	3,157,102	20,857,913
Beneficios a empleados	-	1,288,243
	<b>18,018,082</b>	<b>73,991,238</b>
<b><u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u></b>		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	5,353,012	-
Dividendos por pagar	6,251,690	-
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	11,078	-
Otras obligaciones relacionadas	5,393,053	3,450,000
Otras obligaciones no relacionadas	14,635,605	-
Ingresos diferidos	3,585,899	40,258,456
Obligaciones con instituciones financieras	14,267,599	363,593
Beneficios a empleados	-	835,971
	<b>49,497,936</b>	<b>44,908,020</b>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

El índice deuda - patrimonio del Grupo, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	96,411,302	98,906,870
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	13,918,580	12,164,991
Total deuda neta	82,492,722	86,741,879
Total patrimonio neto	161,353,942	147,900,633
Índice de deuda - patrimonio neto	51.13	58.65

### Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía y sus subsidiarias clasifican y gestionan el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. A la presente fecha, la Compañía y sus subsidiarias consideran fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de  $\pm 0.50\%$ , situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. A la presente fecha, la Compañía y sus subsidiarias no realizan transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio. A la presente fecha, la Compañía y sus subsidiarias no realizan transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

### 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por valor neto realizable de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

---

Deterioro de activos no corrientes. El Grupo evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Resumen de las Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en U.S. dólares)

---

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

---



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja		189,495	202,280
Bancos	(1)	13,729,085	8,574,589
Inversiones temporales		-	3,388,122
		13,918,580	12,164,991

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, representan saldos en cuentas corrientes de bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su uso.

### 8. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento</u>			
Depósitos a plazo	(1)	1,975,993	4,410,500
JP Morgan		-	6,985
		1,975,993	4,417,485

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, representan principalmente inversiones efectuadas en las siguientes instituciones financieras locales: Banco Produbanco, Banco Guayaquil S.A., y Banco del Pacífico S.A., que generan rendimientos entre el 3.05% y 6% de interés anual con vencimientos en abril del 2017. En el año 2015 se mantenían inversiones en el Banco Guayaquil S.A., Diners Club del Ecuador y Banco del Pacífico S.A., que generan rendimientos entre el 5.6% y 6.6% de interés anual con vencimientos en abril del 2016.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 9. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Cientes	(1)	3,861,418	3,152,517
Menos provisión para cuentas incobrables	(2)	(215,171)	(223,839)
		<u>3,646,247</u>	<u>2,928,678</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a los valores pendientes de cobro a concesionarios de los Centros Comerciales del Grupo por concepto de Prima Única de Integración (PUI) o Prima Inicial de Integración (PII), Prima Mensual de Integración (PMI) y Servicios Administrativos, con vencimientos superiores a 90 días, las mismas que no generan intereses.

Los vencimientos que componen esta cuenta, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>No vencidos:</b>		
1 a 30 días	2,064,503	1,800,366
31 a 60 días	143,332	92,327
Más de 60 días	581,808	263,478
	<u>2,789,643</u>	<u>2,156,171</u>
<b>Vencidos:</b>		
1 a 30 días	2,875	342,985
31 a 60 días	92,517	143,071
Más de 60 días	976,383	510,290
	<u>1,071,775</u>	<u>996,346</u>
	<u>3,861,418</u>	<u>3,152,517</u>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

(2) Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	(223,839)	(189,494)
Castigos	70,350	5,078
Gasto del año	(61,682)	(39,423)
Saldo final	(215,171)	(223,839)

### 10. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>Cientes relacionados:</b>			
Quitotelcenter S.A.	(1)	1,668,307	2,426,034
Ekopark-Tres S.A.	(1)	41,669	1,274,194
Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A.			
TAGSA	(2)	669,404	619,408
Expoguayaquil S.A.	(2)	119,903	207,264
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.		304,511	40,317
Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Independiente del Valle		199,000	124,800
Ekopark-Cuatro S.A.		212,032	-
Otras		69,454	228,204
	(Nota 31)	3,284,280	4,920,221
<b>Otras cuentas por cobrar a relacionadas:</b>			
Dividendos por cobrar	(3)	1,578,529	2,843,147
Préstamos	(4)	1,598,355	693,794
Otras		24,557	251,224
	(Nota 31)	3,201,441	3,788,165
		6,485,721	8,708,386

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a los anticipos recibidos por Quitotelcenter S.A. y Ekopark-Tres S.A. para la construcción del edificio junto al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ) en el sector de Tababela y la Torre 2 y 3 del Centro Corporativo Ekopark.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

- (2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al valor pendiente de cobro por concepto de asesoría administrativa y financiera que el Grupo brinda a las compañías asociadas.
- (3) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a los dividendos pendientes de cobro del Grupo por las participaciones que mantiene en aquellas asociadas que declararon dividendos al final de cada período.
- (4) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a los préstamos que el Grupo ha otorgado a las compañías asociadas Milanplastic S.A. por US\$ 463,355; Expoguayaquil S.A. US\$ 335,000 y Ekopark- Cuatro S.A. US\$ 800,000; las cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecido. En el año 2015, representan préstamos a las compañías asociadas Milanplastic S.A. por US\$313,356; Expoguayaquil S.A. por US\$370,000 y Terminal de Cargas de Ecuador S.A. por US\$10,438; las cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecido.

### 11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos de proyectos	(1)	2,783,043	9,417,084
Anticipos a proveedores		99,217	39,624
Empleados		73,768	97,734
Otras cuentas por cobrar		1,145,583	808,416
		<b>4,101,611</b>	<b>10,362,858</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente a los anticipos entregados para la construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico, el cual será liquidado en el año 2017. En el año 2015, corresponde principalmente a los anticipos entregados para la ampliación del Aeropuerto Mariscal Sucre en la ciudad de Quito, el cual será liquidado durante el primer semestre del año 2016.

### 12. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Proyecto Inmobiliario en curso:</u>			
Terrenos		-	2,356,655
Construcciones en curso	(1)	-	7,559,955
	(2)	-	<b>9,916,610</b>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a los valores cancelados por la construcción de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark.
- (2) Al 31 de diciembre de 2015, los terrenos y construcciones en curso respaldan el crédito que mantiene el Grupo con el Banco Guayaquil S.A. por un valor de US\$5,500,000, según escritura pública de constitución de hipoteca abierta firmada el 17 de julio de 2015 (Nota 17 numeral (1)).

Los movimientos del proyecto inmobiliario en curso, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Construcciones en curso	Total
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>			
Saldo inicial	2,356,655	7,559,955	9,916,610
Transferencia a propiedad de inversión	(2,356,655)	(7,559,955)	(9,916,610)
Saldo final	-	-	-
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>			
Saldo inicial	2,356,655	1,568,179	3,924,834
Adiciones	-	5,991,776	5,991,776
Saldo final	2,356,655	7,559,955	9,916,610

### 13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b><u>Propiedades, planta y equipos, neto</u></b>		
Maquinarias y equipos	1,541,107	1,473,148
Instalaciones	650,757	773,574
Equipos de computación	158,408	183,545
Muebles y enseres	272,148	184,374
Vehículos	5,582	9,921
Construcciones en curso	444,418	1,954,853
Otros activos	182,399	206,907
	3,254,819	4,786,322

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, fueron como sigue:

	Maquinarias y equipos	Instalaciones	Equipos de computación	Muebles y enseres	Vehículos	Otros activos	Construcciones en curso (1)	Total
<b><u>Diciembre 31, 2016</u></b>								
Saldo inicial	1,473,148	773,574	183,545	184,374	9,921	206,907	1,954,853	4,786,322
Adiciones	369,603	-	97,755	124,144	-	-	-	591,502
Bajas	(49,756)	-	(5,242)	(1,735)	-	-	-	(56,733)
Transferencia a propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	(1,510,435)	(1,510,435)
Gasto depreciación	(251,888)	(122,817)	(117,650)	(34,635)	(4,339)	(24,508)	-	(555,837)
Saldo final	1,541,107	650,757	158,408	272,148	5,582	182,399	444,418	3,254,819
<b><u>Diciembre 31, 2015</u></b>								
Saldo inicial	1,375,258	871,961	232,852	188,437	19,252	19,042	-	2,706,802
Adiciones	419,760	31,629	85,014	1,557	-	204,621	1,178,175	1,920,756
Bajas	(75,992)	(7,620)	(2,468)	-	-	-	-	(86,080)
Transferencias de propiedades de inversión	-	-	-	37,126	-	-	776,678	813,804
Gasto depreciación	(245,878)	(122,396)	(131,853)	(42,746)	(9,331)	(16,756)	-	(568,960)
Saldo final	1,473,148	773,574	183,545	184,374	9,921	206,907	1,954,853	4,786,322

- (1) Corresponde a los costos incurridos en la construcción del Proyecto Intercambiador del Ciclista ejecutado por la iniciativa privada de las empresas AD Portas S.A. UDLA, Promotora Ekopark S.A. y Referencecorp S.A. El 14 de enero del 2014, se constituye el Fideicomiso el Ciclista con el objetivo de construir el intercambiador para lo cual éste se encargó de contratar al constructor, fiscalizador y gerente del proyecto; además el Fideicomiso administra los aportes entregados por las empresas antes mencionadas. Este proyecto fue un requerimiento de la M. I. Municipalidad de Quito para que se pueda desarrollar el proyecto de Centro Corporativo de Negocios Ekopark.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b><u>Propiedades de inversión, neto</u></b>			
Terrenos	(1)	41,580,894	33,125,050
Edificios		81,010,304	74,398,368
Maquinarias y equipos		5,944,043	5,031,436
Construcciones en curso		25,496,460	13,384,289
		<b>154,031,701</b>	<b>125,939,143</b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo mantiene una hipoteca abierta sobre el terreno donde se encuentra el Centro Comercial San Marino Shopping por US\$7,690,000 a favor del JP Morgan Chase Bank, para garantizar un préstamo con dicho banco (Nota 17 (1)).

Los movimientos de las propiedades de inversión, fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Construcciones en curso	Total
<b><u>Diciembre 31, 2016:</u></b>					
Saldo inicial	33,125,050	74,398,367	5,031,437	13,384,289	125,939,143
Adiciones(1)	6,099,189	1,523,299	86,298	12,112,171	19,820,957
Transferencias	2,356,655	7,251,203	1,315,975	-	10,923,833
Gasto depreciación	-	(2,162,565)	(489,667)	-	(2,652,232)
Saldo final	41,580,894	81,010,304	5,944,043	25,496,460	154,031,701
<b><u>Diciembre 31, 2015</u></b>					
Saldo inicial	24,863,318	76,016,746	5,404,612	1,039,196	107,323,872
Adiciones	9,874,250	-	96,841	13,446,500	23,417,591
Transferencias	-	324,729	-	(324,729)	-
Bajas	(1,612,518)	-	-	-	(1,612,518)
Transferencias a propiedad, planta y equipo	-	-	(37,126)	(776,678)	(813,804)
Gasto depreciación	-	(1,943,108)	(432,890)	-	(2,375,998)
Saldo final	33,125,050	74,398,367	5,031,437	13,384,289	125,939,143

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(Expresadas en dólares)**

- 
- (1) Con fecha 1 de agosto del 2015, la Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. adquirió un terreno por un valor de US\$8,200,000 ubicado en el Km. 14.5 de la Avda. León Febres-Cordero Ribadeneira, Cantón Daule, Provincia del Guayas a Dismedsa S.A. sobre el cual se construirá a futuro un Centro Comercial. Al 31 de diciembre del 2015, el Grupo mantiene un saldo por pagar a Dismedsa S.A. de US\$3,109,137 (Nota 17 numeral (1)).
  - (2) Corresponde a los desembolsos efectuados para la construcción del Centro Comercial Mall del Pacifico ubicado en la ciudad de Manta, el cual se estima será aperturado en el año 2017.



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 15. INVERSIONES EN ASOCIADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Empresa asociada	Empresa dueña de acciones	DICIEMBRE 2016				DICIEMBRE 2015			
		Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA	Dellair Services S.A.	7,200	40%	7,200,000	17,747,221	7,200	40%	7,200,000	15,162,700
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Montangello Holding Company S.A.	1,212,094	20%	1,212,094	11,628,011	1,212,094	20%	1,212,094	13,337,740
Centro Comercial los Chillos S.A.	Referencecorp S.A.	250,000	50%	250,000	12,529,272	250,000	50%	250,000	10,939,611
Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A.	Referencecorp S.A.	-	-	-	-	75,000	50%	75,000	2,997,923
Delltex Industrial S.A.	Montangello Holding Company S.A.	693,059	20%	693,059	2,371,623	693,059	20%	693,059	2,632,277
Entretenimiento y Diversión Familiar ENDIFA S.A.	Montangello Holding Company S.A.	12,250	50%	122,500	2,080,664	12,250	50%	122,500	2,172,299
Inmobiliaria Garcia Moreno S.A.	Montangello Holding Company S.A.	1,599	20%	1,599	996,714	1,599	20%	1,599	938,635
Diamond Club DICLUB S.A.	Dellair Services S.A.	25,000	50%	25,000	488,344	25,000	50%	25,000	482,333
Terminal de Cargas de Ecuador S.A. TERMICARGA	Dellair Services S.A.	50,500	50%	50,500	575,721	50,500	50%	50,500	520,999
Frial Cía Ltda.	Montangello Holding Company S.A.	801	20%	801	155,853	801	20%	801	209,265
Expoguayaquil S.A.	Dellair Services S.A.	25	25%	62,500	263,331	25	25%	62,500	265,872
	Referencecorp S.A. (12%), Ekron Construcciones S.A. (5%), Inmobiliaria Torre Vieja S.A. (0.50%), Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (2%)	684,000	10%	684,000	2,386,389	684,000	10%	684,000	1,471,462
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Mundo Inmomundo S.A. (2%)	684,000	10%	684,000	2,386,389	684,000	10%	684,000	1,471,462
Ekopark - TRES S.A.	Referencecorp S.A.	1,612,518	50%	1,612,518	3,152,920	1,612,518	50%	1,612,518	3,316,493
Ekopark - CUATRO S.A.	Referencecorp S.A.	300,000	-	1,791,028	1,780,388	-	-	-	-
Otras inversiones		367,760	-	369,760	232,228	367,760	-	369,760	199,604
		5,216,806		14,075,359	56,388,679	4,991,806		12,359,331	54,647,213

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

---

Estas compañías están constituidas y domiciliadas en Ecuador y sus actividades principales, son como sigue:

**Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA.-** compañía dedicada a transformar, operar, mejorar, administrar y mantener el Aeropuerto Internacional José Joaquín de Olmedo de la ciudad de Guayaquil.

**Urbanizadora Naciones Unidas S.A.-** compañía dedicada a la compra venta construcción administración concesión y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales hoteles, centros turísticos y departamentos.

**Centro Comercial Los Chillos S.A. -** compañía dedicada principalmente a la promoción, desarrollo y administración de centros comerciales.

**Ekopark- Tres S.A. -** compañía dedicada principalmente a actividades inmobiliarias.

**Ekopark- Cuatro S.A. -** compañía dedicada principalmente a actividades inmobiliarias.

**Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A. -** compañía dedicada principalmente a la compra, promoción y desarrollo de obras civiles.

**Delltex Industrial S.A.-** compañía dedicada a la actividad industrial en la rama textil para la fabricación de hilos de lana, orlón y mezclas de fibras acrílicas.

**Entretenimiento y Diversión Familiar Endifa S.A.-** compañía dedicada en la instalación, equipamiento y administración de operaciones de toda clase de distracciones manuales, mecánicas, hidráulicas, eléctricas, electrónicas para toda clase de público.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

**Inmobiliaria García Moreno S.A.-** compañía dedicada a la administración, compra y venta de bienes raíces.

**Hidroalto Generación de Energía S.A.-** compañía dedicada a la promoción, desarrollo y operación del Proyecto Hidroeléctrico DUE.

**Diamond Club S.A.** - compañía dedicada al desarrollo, administración y operación de clubes o salas VIP, en aeropuertos, puertos y terminales de cualquier tipo de transporte y en general en cualquier lugar de la ciudad.

**Terminal de Cargas del Ecuador S.A.** - compañía dedicada a la realización y prestación de toda clase de actividades y servicios portuarios, marítimos, aduaneros, y en general, de comercio exterior.

**Expoguayaquil S.A.** - compañía dedicada principalmente a la construcción, transformación, adecuación y/o modificación de espacios destinados a la operación de centros de exposiciones y convenciones, así como a operarlos, administrarlos y explotarlos comercialmente.

**Frial Cía. Ltda.-** compañía dedicada a la compraventa de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes.

**Milanplastic S.A.-** compañía dedicada a la fabricación y elaboración de todo tipo de sacos de polietileno, películas, termoencogibles, stretch film, fundas plásticas, extracción de tuberías de PVC, botellas PET.

### 16. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores locales	(1)	5,364,312	5,339,645
Proveedores del exterior		263,613	13,367
		<b>5,627,925</b>	<b>5,353,012</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente el saldo por pagar de US\$3,715,070 que mantiene Ekron con proveedores para la construcción de los Proyectos Inmobiliarios. Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente el saldo por pagar de US\$3,109,137 que mantiene el Grupo con Dismedsa S.A. por la compra de un terreno ubicado en el Km 14.5 de la Avda. León Febres-Cordero Ribadeneira, Cantón Daule, Provincia del Guayas, el cual devenga una tasa del 9,8% anual con vencimientos hasta septiembre del 2016.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 17. PRÉSTAMOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>JP Morgan Chase Bank (1)</b>		
Préstamo al 0.35% + 4.00% (spread) de interés anual, con pagos de capital semestral y vencimiento en septiembre de 2021. (En el año 2015 con vencimiento hasta diciembre del 2016).	6,691,869	8,206,952
<b>Banco Guayaquil S.A. (1)</b>		
Préstamo al 7.8% de interés anual, con pagos de capital trimestral y vencimiento hasta diciembre del 2017.	363,593	874,240
Préstamo al 9% de interés anual, con pagos de capital mensuales y vencimiento hasta marzo 2023.	7,112,202	-
Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en marzo de 2016.	-	1,000,000
Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en abril de 2016.	-	900,000
Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en mayo de 2016.	-	900,000
Préstamo al 8.25% de interés anual y vencimiento en abril de 2016.	-	900,000
Préstamo al 8.75% de interés anual y vencimiento en julio de 2016.	-	800,000
Préstamo al 8.75% de interés anual y vencimiento en septiembre de 2016.	-	700,000
Préstamo al 9.00% de interés anual y vencimiento en noviembre de 2016.	-	350,000
<b>Banco del Pacífico S.A.</b>		
Préstamo con vencimiento mensual de capital e intereses trimestrales, semestrales, anuales, y vencimiento hasta julio de 2024 e interés anual del 8.95%.	9,000,000	-
Préstamo con vencimientos mensuales hasta octubre de 2024 e interés anual del 8.50%	847,351	-
	24,015,015	14,631,192
Menos porción corriente de préstamos	3,157,102	14,267,599
	20,857,913	363,593

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

- (1) Estos préstamos están garantizados mediante hipotecas abiertas sobre el terreno donde se encuentra ubicado el Centro Comercial San Marino Shopping y el terreno y edificio de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Nota 12 numeral (2) y 14 numeral (1)). Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, el Grupo estimó los flujos de efectivo considerando las condiciones contractuales de los instrumentos financieros.

Los vencimientos de los préstamos a largo plazo, son los siguientes:

Años	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
2017	-	363,593
2018	3,044,156	-
2019	3,276,301	-
2020	3,439,048	-
2021	5,301,350	-
2022	2,922,247	-
2023	2,076,212	-
2024	798,599	-
	<u>20,857,913</u>	<u>363,593</u>

### 18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Accionista	(1)	-	1,878,791
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	(2)	1,614,737	1,288,778
Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Independiente del Valle		99,820	684,069
Ekopark Tres - Torre 3	(3)	309,936	788,948
Ekopark Cuatro		564,366	-
Otros		154,971	763,545
	(Nota 31)	<u>2,743,830</u>	<u>5,404,131</u>

- (1) Al 31 de diciembre 2015, corresponde a préstamo otorgado por el accionista Arq. Michel Deller, el cual no devenga interés y no tiene fecha de vencimiento establecida.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

- (2) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a cuenta por pagar que el Grupo mantiene con Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (compañía relacionada) por la adquisición de acciones y regalías por US\$900,000 y US\$714,737 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a cuenta por pagar que el Grupo mantiene con Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (compañía relacionada) por la adquisición de acciones y regalías por US\$400,000 y US\$888,778 respectivamente.
- (3) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde al anticipo recibido para la construcción de la torre 3 del Centro Corporativo Ekopark.

### 19. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos de clientes (1)	-	10,136,532
Anticipos de Promotora	-	1,653,587
Participación a trabajadores	1,367,163	1,709,801
Beneficios a empleados	237,837	263,834
Obligación con el IESS	140,096	158,607
Otras	284,017	713,244
	<b>2,029,113</b>	<b>14,635,605</b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente al anticipo entregado por el cliente Corporación Quiport S.A. por US\$9,941,718 al Grupo para la ampliación del Aeropuerto Mariscal Sucre de la ciudad de Quito (En el año 2015 fue de US\$4,520,639).

### 20. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos diferidos (1)	46,147,297	43,844,355
Menos porción corriente de ingresos diferidos	2,265,076	3,585,899
	<b>43,882,221</b>	<b>40,258,456</b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centros Comerciales denominados Prima Única de Integración (PUI) o Prima Inicial de Integración (PII), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos y posteriormente son reconocidos como ingresos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

Los movimientos de los ingresos diferidos, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	43,844,355	38,220,988
Adiciones	7,146,841	10,710,552
Devolución	(1,110,843)	(215,050)
Reconocimiento como ingresos	(3,733,056)	(4,872,135)
Saldo final	46,147,297	43,844,355

### 21. OTRAS OBLIGACIONES NO CORRIENTES RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,800,000	2,700,000
Michel Deller Klein	1,878,791	-
Vitalia Company Holding SA	1,420,000	-
Florencio PTE LTD	2,180,000	-
Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Independiente del Valle	684,070	-
Ekopark - Tres S.A.	-	750,000
(Nota 31)	7,962,861	3,450,000

### 22. IMPUESTOS CORRIENTES.

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario a favor del Grupo (IVA)	5,920,618	5,961,096
Crédito tributario a favor del Grupo (IR)	3,164,704	2,751,376
	9,085,322	8,712,472
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	2,598,717	2,612,259
IVA y retención IVA por pagar	1,389,071	1,273,238
Retenciones en la fuente	414,195	480,098
	4,401,983	4,365,595

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### Provisión para los años 2016 y 2015.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tarifa del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	2,612,259	2,228,268
Provisión del período	6,077,517	6,053,172
Pagos	(2,707,536)	(2,366,394)
Retenciones en la fuente	(3,383,523)	(3,302,787)
Saldo final	2,598,717	2,612,259

### Anticipo para los años 2016 y 2015

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

---

### Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

### **23. CAPITAL SOCIAL.**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

### **24. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.**

Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas del 30 de noviembre de 2014, se decidió realizar un aporte para futuro aumento de capital por USD\$65,453,592 mediante la compensación de obligaciones con el accionista principal, Arq. Michel Deller Klein.

### **25. RESERVA LEGAL.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de la reserva legal alcanza el 50% del capital social del Grupo.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 26. RESULTADOS ACUMULADOS.

#### Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

#### Dividendos

En el año 2016, mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 5 de febrero de 2016, la Compañía declaró dividendos por US\$3,768,934 correspondientes a la utilidad del período 2014, de los cuales al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se cancelaron US\$3,737,893 y US\$6,562,929 respectivamente.

En el año 2015, mediante Actas de Junta General de Accionistas celebradas en los meses de abril, junio, julio, septiembre y diciembre del 2015, la Compañía declaró dividendos por US\$7,134,545.

### 27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos por alquiler de espacio	39,718,140	40,744,000
Construcción	19,717,929	17,932,420
Servicios administrativos	18,585,154	18,677,348
Participación en las ganancias de compañías asociadas	9,465,758	9,039,877
Participación de taquilla (Explode Films S.A.)	6,041,541	-
Concesión	3,593,903	4,590,443
Publicidad	3,007,386	2,823,658
Parqueaderos	639,255	812,431
Gerencia de proyectos	162,000	187,158
Operación comercial	60,030	120,000
Otros	134,029	122,595
	101,125,125	95,049,930

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 28. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Costos de obras terminadas	15,630,848	14,728,081
Servicios administrativos	12,663,610	13,527,726
Mantenimiento y reparaciones	4,954,420	5,115,405
Servicios básicos	2,131,507	2,232,249
Promoción y publicidad	400,184	3,119,342
Seguridad y vigilancia	1,830,734	1,879,541
Sueldos y beneficios sociales	1,769,913	1,758,417
Suministros materiales y repuestos	310,900	319,650
Honorarios profesionales	109,896	103,359
Gastos planes beneficios a empleados	116,804	113,318
Otros costos	4,384,747	4,197,605
	<b>44,303,563</b>	<b>47,094,693</b>

### 29. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad en venta ocasional de activos	-	17,833
Utilidad en enajenación ocasional por aportes en especies	(1) -	1,535,778
Dividendos	18,708	700,000
Rendimientos financieros	343,222	574,958
Otros	270,116	236,286
	<b>632,046</b>	<b>3,064,855</b>

- (1) Incluye la enajenación ocasional de un terreno ubicado en la Vía a Nayón, en la ciudad de Quito, el cual fue entregado por Referencecorp S.A. como un aporte en especies a la compañía relacionada Ekopark-TRES S.A., esta transacción generó una utilidad de US\$1,535,778.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

### 30. GASTOS DE ADMINISTRACION.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Depreciaciones	3,208,069	2,939,608
Pagos por otros servicios	3,078,278	1,937,893
Impuestos, contribuciones y otros	3,222,575	2,120,649
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	1,753,359	1,624,220
Honorarios profesionales y dietas	201,807	210,416
Mantenimiento y reparaciones	784,330	1,013,804
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones	484,716	436,338
Aporte a la Seguridad Social	353,473	338,492
Seguros y reaseguros	322,811	259,477
Servicios públicos	186,307	160,719
Gastos de gestión	221,380	71,184
Gastos de licencia por distribución de películas	2,676,200	-
Asesoría de distribución de películas	907,690	-
Otros gastos	266,438	-
	<b>17,667,433</b>	<b>11,112,800</b>

### 31. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>Cuentas por cobrar clientes: (Nota 10)</b>				
Quitotelcenter S.A. Terminal	Cliente	Comercial	1,668,307	2,426,034
Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA	Cliente	Servicio	669,404	619,408
Expoguayaquil S.A. Urbanizadora	Cliente	Servicio	119,903	207,264
Naciones Unidas S.A.	Cliente	Servicio	304,511	40,317
Suman y pasan:...			<b>2,762,125</b>	<b>3,293,023</b>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Suman y vienen:...			2,762,125	3,293,023
Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Independiente del Valle	Cliente	Servicio	199,000	124,800
Ekopark - Tres S.A.	Cliente	Comercial	41,669	1,274,194
Ekopark - Cuatro S.A.	Cliente	Comercial	212,032	
Otras	Cliente	Comercial	69,454	228,204
			<b>3,284,280</b>	<b>4,920,221</b>
<b>Otras cuentas por cobrar: (Nota 10)</b>				
<u>Dividendos por cobrar:</u>				
Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA	Asociada	Dividendo	-	2,800,000
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Dividendo	1,558,510	-
Delltex Industrial S.A.	Asociada	Dividendo	773	-
Terminal de Carga de Ecuador S.A.	Asociada	Dividendo	19,246	43,147
			<b>1,578,529</b>	<b>2,843,147</b>
<u>Préstamos:</u>				
Expoguayaquil S.A.	Relacionada	Préstamos	335,000	370,000
Milanplastic S.A.	Relacionada	Préstamos	463,355	313,355
Ekopark-Cuatro S.A.	Relacionada	Préstamos	800,000	-
Terminal de Carga de Ecuador S.A.	Relacionada	Préstamos	-	10,439
			<b>1,598,355</b>	<b>693,794</b>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>Otras:</b>				
Entretenimiento y Diversión Endifa S.A.			24,554	-
Fideicomiso Intercambiador el Ciclista	Cliente	Comercial	-	235,914
Fideicomiso Mercantil Quicentro Sur	Relacionada	Comercial	-	1,239
Nestle Ecuador S.A.	Cliente	Comercial	-	7,112
Promotora Ekopark S.A:	Relacionada	Comercial	-	6,959
Florencio PTE LTD	Accionista	Préstamo	-	-
			24,557	251,224
			3,201,441	3,788,165
			6,485,721	8,708,386
<b>Otras obligaciones corrientes relacionadas: (Nota 18)</b>				
Michel Deller Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Accionista	Préstamo	-	1,878,791
Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Independiente del Valle	Relacionada	Primas	1,614,737	1,288,778
Ekopark Tres S.A.	Relacionada	Comercial	99,820	684,069
Ekopark-Cuatro S.A.	Relacionada	Comercial	309,936	788,948
Otros	Relacionada	Comercial	564,366	-
			154,971	763,545
			2,743,830	5,404,131

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Dividendos por pagar:</u>				
Vitalia Company Holding S.A.	Accionistas	Dividendos	506,476	1,260,785
Florencio Holding Limited	Accionistas	Dividendos	30,000	470,040
Koman Private Ltd	Accionistas	Dividendos	975,328	2,471,988
Kemiri Limited	Accionistas	Dividendos	650,225	1,606,874
Michel Deller	Accionistas	Dividendos	26,732	400
Lauren Shapiro	Accionistas	Dividendos	6,273	1,563
Castiel PTE LTD	Accionistas	Dividendos	-	440,040
			<u>2,195,034</u>	<u>6,251,690</u>
<u>Otras obligaciones no corrientes relacionadas (Nota 21):</u>				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Relacionada	Préstamos	1,800,000	2,700,000
Michel Deller Klein	Relacionada	Préstamos	1,878,791	-
Vitalia Company Holding SA	Accionistas	Préstamos	1,420,000	-
Florencio PTE LTD	Accionistas	Préstamos	2,180,000	-
Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Independiente del Valle	Accionistas	Comercial	684,070	-
Ekopark - Tres S.A.	Accionistas	Comercial	-	750,000
			<u>7,962,861</u>	<u>3,450,000</u>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

			Años terminados en,	
	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b><u>Ingresos:</u></b>				
Ingreso por arriendo de DK Management Services S.A. con Entretenimiento y Diversión Familiar Endifa S.A	Comercial	Arriendo	585,189	645,300
Ingreso por arriendo de DK Management Services S.A. con Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Comercial	Arriendo	45,434	21,954
Ingreso con el Independiente del Valle Club con DK Management Services S.A.	Servicio	Arriendo	210,000	260,000
Ingreso de Southwest Corp S.A. con el Independiente del Valle Club Deportivo VCD.	Servicio	Arriendo	120,000	120,000
Ingreso de Dellair Services S.A. con Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA	Servicio	Asesoría	2,578,485	2,387,040
Ingreso por servicio de Dellair Services con Expoguayaquil S.A.	Servicio	Asesoría	117,321	127,175
Otros ingresos con relacionadas			87,405	-
			3,743,834	3,561,469
<b><u>Primas:</u></b>				
Primas de DK Management Services S.A. a Centro Comercial los Chillos S.A.	Servicio	Primas cobradas	3,549,236	3,397,891
Primas de DK Management Services S.A. a Urbanización Naciones Unidas S.A.	Servicio	Primas cobradas	12,663,610	13,527,726
			16,212,846	16,925,617



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

		Años terminados en,			
	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	
<b><u>Compras:</u></b>					
	Pago de Referencecorp S.A. a Centro Comercial los Chillos S.A.	Comercial	Dividendos cobrados	1,502,253	1,453,817

### 32. CONTRATOS.

A continuación detallamos los principales contratos celebrados por las Compañías del Grupo que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

#### A) Contratos de compra venta de acciones

Mediante contrato de compra venta de acciones de fecha 22 de diciembre del 2014 Urbanizadora Naciones Unidas S.A. vende a la Compañía acciones de manera incondicional e irrevocable por un valor de US\$4,583,796 los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

Año	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
2016	-	983,796
2017	900,000	900,000
2017	900,000	900,000
2018	900,000	900,000
2019	900,000	900,000
	3,600,000	4,583,796

#### B) Fideicomiso de Administración Carapungo

##### **Fiduciaria**

Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos

##### **Suscrito**

Junio 30, 2011

##### **Cuantía**

Indeterminada.

##### **Constituyentes**

D.K. Management Services S.A.

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(Expresadas en dólares)**

---

### **Beneficiarios**

- Corporación Favorita S.A.
- Florencio Holding Company S.A.
- Montangello Holding Company S.A.
- Vitalia Company Holding S.A.

### **Objeto**

El Fideicomiso de Administración CARAPUNGO tiene por objeto principal, que la Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, administre los bienes que formen parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso, de acuerdo a los términos y condiciones estipuladas en la escritura de constitución del Fideicomiso.

### **Derechos y obligaciones de los beneficiarios**

- Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias establecidas en la escritura de constitución del Fideicomiso.
- Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas con una periodicidad semestral.
- Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra de la Fiduciaria y sus personeros por dolo o culpa en el desarrollo de su gestión.
- Proveer al Fideicomiso, del dinero suficiente para pagar los tributos, costos, gastos y honorarios propios y/o derivados del Fideicomiso.
- Proteger a la Fiduciaria, a sus representantes y funcionarios y al Fideicomiso contra toda demanda o acción que se intente contra cualquiera de ellos con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este negocio.
- Informar a la Fiduciaria sobre los cambios que se efectúen sobre algún evento sobre el objeto, bienes y derechos fideicomitados.
- Pagar a la Fiduciaria los honorarios acordados en el contrato y
- Pagar los tributos que graven a los inmuebles fideicomitados.

### **Instrucciones fiduciarias**

Para el desarrollo de la finalidad del contrato, la fiduciaria deberá seguir las siguientes instrucciones:

- Registrar como propiedad del Fideicomiso, los bienes aportados por los Constituyentes y los que sean aportados en el futuro.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

- 
- Llevar un registro de los Beneficiarios originales del Fideicomiso, y de los cesionarios a quién los Constituyentes hubieren cedidos los derechos Fiduciarios.
  - Adquirir a título de compra y venta los inmuebles aportados por los Constituyentes.
  - Entregar los bienes inmuebles en comodato precario a cualquiera de los Beneficiarios, entrega que debe ser de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por los Beneficiarios.
  - Transferir cualquiera de los inmuebles a otros fideicomisos mercantiles, a título de fideicomiso mercantil, pudiendo construir nuevos negocios o adherirse a fideicomisos existentes, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser aprobados por los Beneficiarios, siempre y cuando los inmuebles no se encuentren comprometidos en transferencias o gravados a favor de terceras personas.
  - Aperturar cuentas bancarias e invertir los recursos líquidos del patrimonio autónomo, de acuerdo a las instrucciones, términos y condiciones aprobados por los Beneficiarios.
  - Restituir a los Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso y de forma total o parcial, los inmuebles y/o el remanente que compongan el patrimonio del Fideicomiso, una vez que así lo hayan instruido los Beneficiarios.
  - Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

### DELLAIR SERVICES S.A.

#### Contratos de asesoría

- a) **Asesoría administrativa financiera. (Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA.)**

Contrato suscrito el 30 de julio de 2004, mediante el cual la Compañía brinda a Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA (compañía relacionada) asesoría administrativa financiera que incluye a la tesorería. Este contrato tiene una duración equivalente al período de concesión o sus modificaciones, contado a partir del 1 de agosto de 2004. Las partes pueden cada cinco años, revisar y reformar de mutuo acuerdo este contrato.

El honorario por estos servicios corresponde al 2% de los ingresos brutos obtenidos por Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A. TAGSA.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

---

### Primer adendum al Contrato de Asesoría:

Según el primer adendum suscrito el 1 de agosto de 2009, en el cual se establece que a partir de la fecha de este contrato, TAGSA pagará a Dellair Services S.A. el 3% por asesoría administrativa financiera que incluye a la tesorería.

#### **b) Asesoría administrativa financiera. (Expoguayaquil S.A.)**

Contrato suscrito el 29 de diciembre de 2012, mediante el cual la Compañía brinda a Expoguayaquil S.A. (compañía relacionada) asesoría administrativa financiera que incluye a la tesorería. Este contrato tiene una duración de doce meses, contados a partir del 1 de enero del 2013.

### INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

#### Contratos para la integración empresarial al centro comercial San Marino Shopping

La Compañía suscribe contratos con cada uno de los concesionarios al incorporarse al centro comercial San Marino Shopping; en el mismo intervienen DK Management Services S.A. (en adelante “la Operadora”), quién tiene a su cargo la operación del centro comercial San Marino Shopping, el cliente (en adelante “el integrado”) e Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (en adelante “la Inmobiliaria”) que es la propietaria del inmueble San Marino Shopping.

Mediante el contrato se estipula y se acuerda que el integrado cancelará a la inmobiliaria el Valor Único de Concesión (VUC) o Prima Inicial de Integración (PII) (antes Valor Inicial de Concesión (VIC)), valor que se cancela por una sola vez y no es reembolsable pues representa la contraprestación del integrado por los beneficios correlativos de los cual gozará al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de sus bienes o servicios. Además el integrado se compromete a cancelar las alícuotas mensuales por arrendamiento y mantenimiento del centro comercial, valor que va relacionado a los metros cuadrados asignados en el local contratado.

El esquema de integración no implica ni busca la venta ni el arrendamiento ni la opción de compra o el comodato de los locales comerciales, por lo tanto la operadora se compromete en mantener la infraestructura y las instalaciones del centro comercial que permita el desarrollo continuo de las actividades del negocio del integrado, así como el integrado se compromete en mantener el local y devolverlo cuando concluya la vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene 178 y 224 contratos vigentes respectivamente, cuyos plazos fluctúan de uno a diez años.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

---

### Fideicomiso de Acciones PHD

Mediante escritura pública de fecha 20 de enero del 2014 se constituye el “Fideicomiso Acciones PHD” el cual tiene como objeto la creación de un patrimonio autónomo que adquiera las acciones representativas del capital social de la compañía Hidroalto Generación de Energía S.A. de propiedad de los “Beneficiarios A” para lo cual los “Constituyentes y Beneficiarios A” se obligan a aportar al Fideicomiso en los porcentajes que les corresponden de acuerdo a sus beneficios; de igual manera, los Constituyentes en la misma medida aportarán los recursos que fueren necesarios para cumplir con el objeto del fideicomiso. Como parte del objeto, también el Fideicomiso mantendrá la titularidad de las acciones antes mencionadas conforme a las instrucciones impartidas en dicho contrato de constitución. La Compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, es la representante legal del Fideicomiso en cumplimiento a la normativa legal vigente.

La Compañía forma parte de los “Constituyentes y Beneficiarios A” los cuales tienen derecho a que el Fideicomiso les transfiera la propiedad de cuatrocientas acciones; es decir, cinco punto trece por ciento de beneficios (5.13%), que en términos monetarios representan US\$400,800, una vez que el precio total pactado por las mismas con los vendedores se encuentre pagado. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía aportó en el Fideicomiso un valor de US\$141,000, correspondientes a la compra de acciones y US\$38,600 como aportes adicionales (Nota 10).

A continuación, se detallan las instrucciones impartidas a la Fiduciaria:

- Reciba y registre contablemente los bienes fideicomitados y que sean aportados o adquiridos por el fideicomiso.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso.
- Adquiera por compraventa las acciones descritas en el contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por los constituyentes y con los recursos que los mismos deberán aportar al fideicomiso y verificar, obteniendo una certificación del representante legal de Hidroalto Generación de Energía S.A., que la transferencia de acciones ha sido inscrita en el libro de acciones y accionistas.
- Entregar como aportes a futuras capitalizaciones de Hidroalto Generación de Energía S.A., los valores descritos en este contrato una vez que reciba el aporte correspondiente por parte de los Constituyentes.
- Llevar un registro de los Beneficiarios del fideicomiso.
- Mantener la tenencia y propiedad jurídica de los bienes fideicomitados y aquellos que adquiera el fideicomiso y de recibir instrucciones por escrito de los Constituyentes, transferirles las acciones y demás bienes que pudieren existir una vez que el precio pactado con el vendedor (Beneficiario B) esté totalmente pagado, salvo acuerdo con los Beneficiarios B. En caso de que existiesen obligaciones pendientes de pago a favor de los Beneficiarios B o cualquier tercero, no se podrán restituir ni transferir a

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

título ni modo alguno las acciones y los bienes fideicomitidos que correspondan al aporte del Constituyente que no hubiere transferido los recursos que proporcionalmente le correspondan para extinguir dichas obligaciones.

- En caso de que el fideicomiso no pague la totalidad del precio pactado por las acciones por los Beneficiarios B, el fideicomiso deberá devolver y transferir a los vendedores, señores Hernán Francisco Barahona Páez y Priscila Wright Ferri, las acciones en un número proporcional al valor no pagado por el fideicomiso debiendo conservar en su patrimonio las acciones de acuerdo al monto que efectivamente se haya cancelado a los Beneficiarios B.

El “Fideicomiso Acciones PHD” se entenderá vigente por el plazo de cuatro años contados a partir de la suscripción del contrato, pudiendo terminar anticipadamente por las causales establecidos en el contrato o prorrogar su vigencia si así lo acuerden las partes.

### **Liquidación del Fideicomiso de Acciones PHD**

Con fecha 19 de agosto del 2015, la Fiduciaria emite el informe final de rendición de cuentas en el cual menciona que con fecha 5 de enero del 2016, los Constituyentes con la aceptación de los beneficiarios B, suscriben acta de restitución de acciones y acuerdo de pago de los valores pendientes que se mantienen en el Fideicomiso e instruyen a la Fiduciaria dar inicio al proceso de liquidación del mismo. Con fecha 21 de enero del 2016 se procesa a entregar los títulos de acción que se mantenía en custodia a cada beneficiario en función del porcentaje de participación.

Conforme a la cláusula quinta del convenio de restitución fiduciaria de acciones y acuerdo de pago, los beneficiarios instruyen a la fiduciaria que una vez se haga la transferencia de activos y novación de la obligación condicionada del pago de excedente del fideicomiso a los beneficiarios B se proceda con la liquidación del fideicomiso.

Con fecha 6 de octubre del 2015 y mediante escritura pública No. 2016-17-01-06 P05100 notariada el 6 de noviembre del 2015, se efectúa la terminación y liquidación del contrato del Fideicomiso de Acciones PHD otorgado por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos; en la cláusula tercera de la escritura de liquidación se menciona que no existen obligaciones a cargo del Fideicomiso ni de los Constituyentes ni existen bienes ni recursos en el patrimonio autónomo, así como la aceptación del último informe de rendición de cuenta emitido el 19 de agosto del 2015.

### **INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL**

#### **a. Contratos para la integración empresarial al Centro Comercial Mall del Pacífico**

La Compañía suscribe contratos con cada uno de los concesionarios al incorporarse al Centro Comercial Mall del Pacífico; en el mismo intervienen DK Management Services S.A. (en adelante “la Operadora”) quien tiene a su cargo la operación del Centro Comercial Mall del Pacífico, el cliente (en adelante “el integrado”) e Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (en adelante “la Inmobiliaria”) que es la propietaria del inmueble Mall del Pacífico.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

Mediante el contrato se estipula y se acuerda que el integrado cancelará a la inmobiliaria la Prima Único de Integración (PUI) o la Prima Inicial de Integración (PII), valor que se cancela por una sola vez y no es reembolsable pues representa la contraprestación del integrado por los beneficios correlativos de los cuales gozará al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de sus bienes o servicios. Además el integrado se compromete a cancelar las alícuotas mensuales por arrendamiento y mantenimiento del centro comercial, valor que va relacionado a los metros cuadrados asignados en el local contratado.

El esquema de integración no implica ni busca la venta ni el arrendamiento ni la opción de compra o el comodato de los locales comerciales, por lo tanto la operadora se compromete en mantener la infraestructura y las instalaciones del centro comercial que permita el desarrollo continuo de las actividades del negocio del integrado, así como el integrado se compromete en mantener el local y devolverlo cuando concluya la vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene 107 (75 en el año 2015) contratos vigentes cuyos plazos fluctúan entre uno y cincuenta años.

### REFERENCECORP S.A.

#### a) Contratos de Concesión

Referencecorp S.A. ha firmado 309 contratos (258 contratos en el año 2015) por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial Quicentro Shopping Sur, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). El centro comercial cuenta con 350 locales comerciales.

#### b) Contrato de arrendamiento Nestlé Ecuador S.A.

El 24 de marzo de 2015, la Compañía firmó un contrato con Nestlé Ecuador S.A. para el arrendamiento de parte de las oficinas ubicadas en la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark. Si bien la Renta comenzará a devengarse a partir de la fecha de inicio de la renta, el Arrendatario entregará al Arrendador un pago anticipado por un valor de US\$528,565. La totalidad de la suma anticipada por el Arrendatario será descontada de la renta debida por el Arrendatario a partir de la fecha de inicio de la renta, a razón de US\$12,585 mensuales líquidos, durante los 42 meses del arrendamiento.

### INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

#### Contratos de Concesión.

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 mantiene firmados 90 y 60 contratos de concesión respectivamente, que corresponden a los locales comerciales de “Maltería Plaza” por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC), los cuales tienen plazos de vencimiento que oscilan entre el año 2017 y 2042.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

---

### SOUTHWEST CORP S.A.

#### Contrato de Arrendamiento.

El 31 de diciembre de 2016, la Compañía firmó un contrato con el Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Independiente del Valle, por el uso de sus instalaciones deportivas, el canon mensual por el uso de las instalaciones acordado libre y voluntariamente por las partes es de US\$10,000 mensuales. El plazo de este contrato será de cinco años, contado a partir de la suscripción del presente contrato.

### EXPLODE FILMS EXPLOFILMS S.A.

#### Contrato de Distribución de películas .

El 4 de diciembre de 2015, Montangello Holding Company S.A. firmó un acuerdo de licencia de películas con Warner Bros Pictures International para la distribución de ciertas películas, la vigencia del acuerdo es de un año después del lanzamiento de la última película; el honorario pactado por 6 películas es de US\$770,000. En Junio 13 de 2016, se realiza una enmienda del acuerdo en el cual se especifica que el licenciatario es la compañía Explode Films Explofilms S.A.

El 1 de junio de 2016, la Compañía firmó un acuerdo de licencia de películas con Warner Bros. Pictures International para la distribución de ciertas películas, la vigencia del acuerdo es de un año después del lanzamiento de la última película; el honorario pactado por 11 películas es de US\$1,905,000.

### INMOBILIARIA DEL PORVENIR INMOPORVENIR S.A.

#### Contrato de Compra de terreno .

El 5 de mayo de 2016, la Compañía firmó la escritura de compra venta con Inmobiliaria Andina S.A. del lote de terreno ubicado en el sector cincuenta y seis (Colla . Loma) de la Parroquia Cotocollao del Catón Quito, el precio del lote asciende a US\$6,000,000.

## 33. CONTINGENTES.

### Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul

**Permuta de inmueble.-** En abril de 2016, la Corte Constitucional del Ecuador emitió la sentencia 113-16-SEP-CC emitida en relación a la acción de protección con medida cautelar en contra del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta mediante el cual se impugna el acto administrativo por el que la Municipalidad de Manta decidió permutar el bien inmueble sobre el cual funcionaba el complejo deportivo Tohally a favor de la compañía Inmobiliaria Costazul S. A. Inmocostazul. La demandante argumenta que el citado bien inmueble constituye un bien de dominio y uso público y por lo tanto no puede ser objeto de permuta alguna por expresa prohibición indicada en el artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). La decisión de la Corte Constitucional fue aceptar la acción extraordinaria de protección planteada y como medidas de reparación



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

integral, dejar sin efecto el acto administrativo emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad del cantón Manta del 7 de marzo de 2003 por el cual autorizó la permuta del bien inmueble sobre el cual funcionaba el complejo deportivo Tohally de Manta. Sobre este inmueble la Compañía edificó el Centro Comercial Mall del Pacífico. La Administración de la Compañía junto a sus asesores legales, consideran que se obtendrá un resultado favorable de parte de la Municipalidad de Manta que permitirá la continuidad normal de las actividades comerciales previstas.

**Juicios Civiles.-** La Compañía mantiene una demanda ordinaria de Nulidad de Instrumento Público No.13305-2013-0536, propuesta por el Abogado Alberto Palacios Palma. El juicio se encuentra en trámite desde el septiembre del 2013, en la actualidad se encuentra concluida la etapa probatoria. A la fecha de emisión de los estados financieros, estos juicios se encuentran pendientes de resolución. La Administración de la Compañía y sus asesores legales consideran que tienen muy buenas probabilidades de salir victoriosa de la reclamación, pues carece completamente de sustento legal y el actor no ha ejercido actividad relevante, que pueda demostrar los fundamentos de su demanda.

### 34. GARANTÍAS.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene las siguientes garantías bancarias vigentes:

- Garantía bancaria a favor de Fideicomiso Hidroalto Flujos de US\$1,600,000, emitida por el Banco Guayaquil S. A., para garantizar única y exclusivamente los sobrecostos del proyecto y deficiencias relacionadas al flujo de caja de la compañía Hidroalto Generación de Energías S.A. por retrasos en la construcción, la garantía es por un año a partir del 12 de julio de 2016.
- Garantía bancaria a favor de Fideicomiso Hidroalto Flujos de US\$477,000, emitida por el Banco Guayaquil S. A., para garantizar única y exclusivamente la entrega de los montos de aportes de capital en las fechas y montos establecidos en el plan financiero del proyecto de la compañía Hidroalto Generación de Energías S.A., la garantía es por un año a partir del 09 de marzo de 2016.
- Garantía bancaria a favor de Fideicomiso Hidroalto Flujos de US\$1,005,600, emitida por el Banco Guayaquil S. A., para garantizar única y exclusivamente la reserva para el pago del servicio de deuda del proyecto de la compañía Hidroalto Generación de Energías S.A., la garantía es por un año a partir del 12 de julio de 2016.

### 35. SANCIONES.

#### De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía y sus subsidiarias, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

---

### De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, y sus subsidiarias, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

### **36. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 19, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

---

## **Apéndice al Informe Consolidado de los Auditores Independientes**

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.

**MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

Cuentas	Controladora	Subsidiarias											Total controladora y subsidiarias	Eliminaciones entre compañías	Saldo consolidado
	Montangello Holding Company S.A.	Dellair Services S.A.	Dk Management Services S.A. Consolidado	Ekron Construcciones S.A.	Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. INMOMUNDO	Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	Referencecorp S.A. Consolidado	Southwest Corp S.A.	Inmobiliaria Torre vieja S.A.	Explode Films Explofilms S.A.	Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S.A.			
<b>Activos:</b>															
<b>Activos corrientes</b>															
Efectivo y equivalente de efectivo	3,314,408	459,642	860,022	1,599,047	1,282,710	2,721,766	13,352	1,967,963	23,520	199,424	1,465,262	11,464	13,918,580	-	13,918,580
Inversiones corrientes	-	-	1,975,993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,975,993	-	1,975,993
Cuentas por cobrar clientes no relacionadas	-	-	2,103,652	153,837	1,085,008	14,308	-	35,147	-	82,102	172,193	-	3,646,247	-	3,646,247
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas	4,821,030	1,143,553	244,653	3,308,073	-	368,336	-	805,438	199,000	3,376	-	-	10,893,459	(4,407,738)	6,485,721
Otras cuentas por cobrar	-	362	1,009,124	3,027,267	31,302	27,056	-	-	-	500	6,000	-	4,101,611	-	4,101,611
Otros activos corrientes	-	-	348,410	1,266,221	19,214	60,366	-	79,481	-	20,839	-	-	1,794,531	-	1,794,531
Activos por impuestos corrientes	1,384	-	2,320,164	371,479	3,726,597	-	640	1,998,994	149,192	516,872	-	-	9,085,322	-	9,085,322
<b>Total activos corrientes</b>	<b>8,136,822</b>	<b>1,603,557</b>	<b>8,862,018</b>	<b>9,725,924</b>	<b>6,144,831</b>	<b>3,191,832</b>	<b>13,992</b>	<b>4,887,023</b>	<b>371,712</b>	<b>823,113</b>	<b>1,643,455</b>	<b>11,464</b>	<b>45,415,743</b>	<b>(4,407,738)</b>	<b>41,008,005</b>
<b>Activos no corrientes</b>															
Cuentas por cobrar relacionadas	5,480,000	-	-	-	650,000	-	-	-	-	-	-	-	6,130,000	(5,955,000)	175,000
Propiedades, planta y equipos, neto	-	-	2,010,600	345,881	223,513	171,605	-	470,599	-	32,621	-	-	3,254,819	-	3,254,819
Propiedades de inversión	-	-	-	866,539	38,277,459	36,186,811	8,338,472	49,236,207	3,765,934	11,281,090	-	6,079,189	154,031,701	-	154,031,701
Inversiones en asociadas	87,987,510	19,074,617	-	1,284,759	-	5,575,064	-	17,948,881	-	121,575	-	-	131,992,406	(75,603,727)	56,388,679
Derechos fiduciarios	2,549,387	-	-	-	-	-	-	-	-	1,913	-	-	2,551,300	(1,913)	2,549,387
Otros activos no corrientes	-	-	181,742	25,936	143,225	4,605	-	2,145	-	-	-	-	357,653	-	357,653
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>96,016,897</b>	<b>19,074,617</b>	<b>2,192,342</b>	<b>2,523,115</b>	<b>39,294,197</b>	<b>41,938,085</b>	<b>8,338,472</b>	<b>67,657,832</b>	<b>3,765,934</b>	<b>11,437,199</b>	<b>-</b>	<b>6,079,189</b>	<b>298,317,879</b>	<b>(81,560,640)</b>	<b>216,757,239</b>
<b>Total activos</b>	<b>104,153,719</b>	<b>20,678,174</b>	<b>11,054,360</b>	<b>12,249,039</b>	<b>45,439,028</b>	<b>45,129,917</b>	<b>8,352,464</b>	<b>72,544,855</b>	<b>4,137,646</b>	<b>12,260,312</b>	<b>1,643,455</b>	<b>6,090,653</b>	<b>343,733,622</b>	<b>(85,968,378)</b>	<b>257,765,244</b>

**MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

Cuentas	Controladora	Subsidiarias											Total controladora y subsidiarias	Eliminaciones entre compañías	Saldo consolidado
	Montangello Holding Company S.A.	Dellair Services S.A.	Dk Management Services S.A. Consolidado	Ekron Construcciones S.A.	Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. INMOMUNDO	Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	Referencecorp S.A. Consolidado	Southwest Corp S.A.	Inmobiliaria Torrevieja S.A.	Explode Films Explofilms S.A.	Inmobiliaria del Porvenir Imoporvenir S.A.			
<b>Pasivos:</b>															
<b>Pasivos corrientes</b>															
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	66	-	1,329,043	3,534,049	114,702	81,435	149	-	-	-	344,807	14	5,404,265	223,660	5,627,925
Préstamos	-	17,713	-	-	800,968	1,056,156	-	918,672	-	363,593	-	-	3,157,102	-	3,157,102
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	900,000	-	1,238,842	2,027,510	20,715	4,718	391	1,697	-	-	-	-	4,193,873	(1,450,043)	2,743,830
Otras obligaciones corrientes no relacionadas	-	648	1,509,630	432,872	45,722	20,976	-	18,465	800	-	-	-	2,029,113	-	2,029,113
Impuestos corrientes	28	403,725	1,435,748	201,044	13,710	783,668	1,073	956,537	410	226,254	379,786	-	4,401,983	-	4,401,983
Dividendos por pagar	33,006	-	-	855,261	-	-	-	4,031,799	-	30,000	-	-	4,950,066	(2,755,032)	2,195,034
Ingresos diferido	-	-	5,697	-	1,296,855	250,670	-	224	-	711,630	-	-	2,265,076	-	2,265,076
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>933,100</b>	<b>422,086</b>	<b>5,518,960</b>	<b>7,050,736</b>	<b>2,292,672</b>	<b>2,197,623</b>	<b>1,613</b>	<b>5,927,394</b>	<b>1,210</b>	<b>1,331,477</b>	<b>724,593</b>	<b>14</b>	<b>26,401,478</b>	<b>(3,981,415)</b>	<b>22,420,063</b>
<b>Pasivo no corriente</b>															
Préstamos	-	1,300,000	-	-	9,046,383	3,500,000	-	6,193,530	-	818,000	-	-	20,857,913	-	20,857,913
Otras obligaciones no corrientes relacionadas	1,800,000	-	50,000	-	8,855,000	-	-	-	3,640,880	-	-	-	14,345,880	(6,383,019)	7,962,861
Ingresos diferidos	-	-	-	-	19,892,332	552,838	-	19,906,709	-	3,530,342	-	-	43,882,221	-	43,882,221
Otros pasivos	-	18	813,412	420,768	-	-	-	54,046	-	-	-	-	1,288,244	-	1,288,244
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1,800,000</b>	<b>1,300,018</b>	<b>863,412</b>	<b>420,768</b>	<b>37,793,715</b>	<b>4,052,838</b>	<b>-</b>	<b>26,154,285</b>	<b>3,640,880</b>	<b>4,348,342</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80,374,258</b>	<b>(6,383,019)</b>	<b>73,991,239</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>2,733,100</b>	<b>1,722,104</b>	<b>6,382,372</b>	<b>7,471,504</b>	<b>40,086,387</b>	<b>6,250,461</b>	<b>1,613</b>	<b>32,081,679</b>	<b>3,642,090</b>	<b>5,679,819</b>	<b>724,593</b>	<b>14</b>	<b>106,775,736</b>	<b>(10,364,434)</b>	<b>96,411,302</b>
<b>Patrimonio</b>															
Capital social	800	1,100,000	100,000	287,600	5,000,000	3,230,000	800	508,997	100,000	1,200,000	800	800	11,529,797	(11,528,997)	800
Aportes para futura capitalización	65,453,592	-	-	-	-	-	8,376,200	-	-	-	-	6,099,208	79,929,000	(14,475,408)	65,453,592
Reserva legal	401	550,000	816,048	392,605	117,161	1,615,000	-	254,498	-	-	-	-	3,745,713	(3,745,313)	400
Otros resultados integrales	-	-	(201,891)	702,577	-	-	-	-	-	-	-	-	500,686	(500,686)	-
Resultados acumulados	35,965,826	17,306,070	3,953,988	3,394,753	235,480	34,034,456	(26,149)	39,699,782	395,556	5,380,493	918,062	(9,369)	141,248,948	(105,247,451)	36,001,497
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>101,420,619</b>	<b>18,956,070</b>	<b>4,668,145</b>	<b>4,777,535</b>	<b>5,352,641</b>	<b>38,879,456</b>	<b>8,350,851</b>	<b>40,463,277</b>	<b>495,556</b>	<b>6,580,493</b>	<b>918,862</b>	<b>6,090,639</b>	<b>236,954,144</b>	<b>(135,497,855)</b>	<b>101,456,289</b>
Participación no controladora	-	-	3,843	-	-	-	-	(101)	-	-	-	-	3,742	59,893,911.00	59,897,653
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>101,420,619</b>	<b>18,956,070</b>	<b>4,671,988</b>	<b>4,777,535</b>	<b>5,352,641</b>	<b>38,879,456</b>	<b>8,350,851</b>	<b>40,463,176</b>	<b>495,556</b>	<b>6,580,493</b>	<b>918,862</b>	<b>6,090,639</b>	<b>236,957,886</b>	<b>(75,603,944)</b>	<b>161,353,942</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>	<b>104,153,719</b>	<b>20,678,174</b>	<b>11,054,360</b>	<b>12,249,039</b>	<b>45,439,028</b>	<b>45,129,917</b>	<b>8,352,464</b>	<b>72,544,855</b>	<b>4,137,646</b>	<b>12,260,312</b>	<b>1,643,455</b>	<b>6,090,653</b>	<b>343,733,622</b>	<b>(85,968,378)</b>	<b>257,765,244</b>

**MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en U.S. Dólares)

Cuentas	Controladora	Subsidiarias											Total controladora y subsidiarias	Eliminaciones entre compañías	Saldo consolidado
	Montangello Holding Company S.A.	Dellair Services S.A.	Dk Management Services S.A. Consolidado	Ekron Construcciones S.A.	Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL	Inmobiliaria Nuevo Mundo INMOMUNDO S.A.	Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	Referencecorp S.A. Consolidado	Southwest Corp S.A.	Inmobiliaria Torrevieja S.A.	Explode Films Explofilms S.A.	Inmobiliaria del Porvenir Imoporvenir S.A.			
Ingresos de actividades ordinarias	15,953,824	10,424,595	57,938,671	19,737,531	8,129	8,449,836	8,000	11,067,697	120,000	1,961,532	6,041,541	-	131,711,356	(30,586,230)	101,125,126
Costo de ventas	-	-	(43,533,976)	(15,630,848)	-	-	-	(700)	-	-	-	-	(59,165,524)	14,861,961	(44,303,563)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>15,953,824</b>	<b>10,424,595</b>	<b>14,404,695</b>	<b>4,106,683</b>	<b>8,129</b>	<b>8,449,836</b>	<b>8,000</b>	<b>11,066,997</b>	<b>120,000</b>	<b>1,961,532</b>	<b>6,041,541</b>	<b>-</b>	<b>72,545,832</b>	<b>(15,724,269)</b>	<b>56,821,563</b>
Otros ingresos	30,031	880	420,844	114,596	-	11	-	57,523	504	518	7,139	-	632,046	-	632,046
<b>Gastos:</b>															
Gastos de administración	(395,854)	(443,015)	(4,713,977)	(1,559,844)	(367,129)	(2,474,937)	(8,033)	(2,835,006)	(54,201)	(436,586)	(4,381,318)	(9,295)	(17,679,195)	11,762	(17,667,433)
Gastos de ventas	-	(4,800)	(3,338,216)	(248,113)	-	(8,817)	-	(290)	-	-	(488,620)	-	(4,088,856)	22,980	(4,065,876)
Gastos financieros	(384,555)	(76,471)	(63,945)	(8,405)	(30,740)	(446,383)	(5,459)	(555,616)	(19,956)	(97,494)	(729)	(75)	(1,689,828)	184,503	(1,505,325)
	<b>(780,409)</b>	<b>(524,286)</b>	<b>(8,116,138)</b>	<b>(1,816,362)</b>	<b>(397,869)</b>	<b>(2,930,137)</b>	<b>(13,492)</b>	<b>(3,390,912)</b>	<b>(74,157)</b>	<b>(534,080)</b>	<b>(4,870,667)</b>	<b>(9,370)</b>	<b>(23,457,879)</b>	<b>219,245</b>	<b>(23,238,634)</b>
<b>Utilidad del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>	<b>15,203,446</b>	<b>9,901,189</b>	<b>6,709,401</b>	<b>2,404,917</b>	<b>(389,740)</b>	<b>5,519,710</b>	<b>(5,492)</b>	<b>7,733,608</b>	<b>46,347</b>	<b>1,427,970</b>	<b>1,178,013</b>	<b>(9,370)</b>	<b>49,719,999</b>	<b>(15,505,024)</b>	<b>34,214,975</b>
Participación a trabajadores	-	-	(1,006,425)	(360,738)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,367,163)	-	(1,367,163)
<b>Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta</b>	<b>15,203,446</b>	<b>9,901,189</b>	<b>5,702,976</b>	<b>2,044,179</b>	<b>(389,740)</b>	<b>5,519,710</b>	<b>(5,492)</b>	<b>7,733,608</b>	<b>46,347</b>	<b>1,427,970</b>	<b>1,178,013</b>	<b>(9,370)</b>	<b>48,352,836</b>	<b>(15,505,024)</b>	<b>32,847,812</b>
<b>Impuesto a la renta</b>															
Impuesto a la renta corriente	-	(504,594)	(1,654,148)	(476,225)	-	(1,387,257)	-	(1,449,049)	(17,333)	(328,961)	(259,950)	-	(6,077,517)	-	(6,077,517)
Efecto impuesto diferido	-	(343)	(4,948)	(3,132)	85,080	(1,490)	-	-	-	-	-	-	75,167	-	75,167
	<b>-</b>	<b>(504,937)</b>	<b>(1,659,096)</b>	<b>(479,357)</b>	<b>85,080</b>	<b>(1,388,747)</b>	<b>-</b>	<b>(1,449,049)</b>	<b>(17,333)</b>	<b>(328,961)</b>	<b>(259,950)</b>	<b>-</b>	<b>(6,002,350)</b>	<b>-</b>	<b>(6,002,350)</b>
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<b>15,203,446</b>	<b>9,396,252</b>	<b>4,043,880</b>	<b>1,564,822</b>	<b>(304,660)</b>	<b>4,130,963</b>	<b>(5,492)</b>	<b>6,284,559</b>	<b>29,014</b>	<b>1,099,009</b>	<b>918,063</b>	<b>(9,370)</b>	<b>42,350,486</b>	<b>(15,505,024)</b>	<b>26,845,462</b>
Componentes del otro resultado integral	-	-	(55,045)	(54,316)	-	-	-	-	-	-	-	-	(109,361)	109,361	-
<b>Resultado integral total</b>	<b>15,203,446</b>	<b>9,396,252</b>	<b>3,988,835</b>	<b>1,510,506</b>	<b>(304,660)</b>	<b>4,130,963</b>	<b>(5,492)</b>	<b>6,284,559</b>	<b>29,014</b>	<b>1,099,009</b>	<b>918,063</b>	<b>(9,370)</b>	<b>42,241,125</b>	<b>(15,395,663)</b>	<b>26,845,462</b>

**MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

Cuentas	Controladora	Subsidiarias											Total controladora y subsidiarias	Eliminaciones entre compañías	Saldo consolidado
	Montangello Holding Company S.A.	Dellair Services S.A.	DK Management Services S.A. Consolidado	Ekron Construcciones S.A.	Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL	Inmobiliaria Nuevo Mundo INMOMUNDO S.A.	Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora SA	Referencecorp S.A. Consolidado	Southwest Corp S.A.	Inmobiliaria Torre vieja S.A.	Explode Films Explofilms S.A.	Inmoporvenir			
<b>Capital social:</b>															
Saldo inicial	800	1,100,000	100,000	287,600	5,000,000	3,230,000	800	508,997	100,000	1,200,000	800	-	11,528,997	(11,528,197)	800
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800	800	(800)	-
Saldo final	800	1,100,000	100,000	287,600	5,000,000	3,230,000	800	508,997	100,000	1,200,000	800	800	11,529,797	(11,528,997)	800
<b>Aporte para futura capitalización:</b>															
Saldo inicial	65,453,592	-	-	-	7,100,000	-	5,255,034	-	-	-	-	-	77,808,626	(12,355,034)	65,453,592
Reclasificación a préstamos de accionistas	-	-	-	-	(7,100,000)	-	-	-	-	-	-	-	(7,100,000)	7,100,000	-
Aportes del periodo	-	-	-	-	-	-	3,121,166	-	-	-	-	6,099,208	9,220,374	(9,220,374)	-
Saldo final	65,453,592	-	-	-	-	-	8,376,200	-	-	-	-	6,099,208	79,929,000	(14,475,408)	65,453,592
<b>Reserva legal:</b>															
Saldo inicial	401	550,000	50,002	143,800	117,161	1,240,100	-	254,498	-	-	-	-	2,355,962	(2,355,962)	-
Apropiación de la reserva legal	-	-	152,143	-	-	374,900	-	-	-	-	-	-	527,043	(526,643)	400
Saldo final	401	550,000	202,145	143,800	117,161	1,615,000	-	254,498	-	-	-	-	2,883,005	(2,882,605)	400
<b>Reservas facultativas estatutarias:</b>															
Saldo inicial	-	-	613,903	248,805	-	-	-	-	-	-	-	-	862,708	(862,708)	-
Apropiación de la reserva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	-	-	613,903	248,805	-	-	-	-	-	-	-	-	862,708	(862,708)	-
<b>Otros resultados integrales:</b>															
Saldo inicial	-	-	(39,157)	756,893	-	-	-	-	-	-	-	-	717,736	(717,736)	-
Ajuste por enmienda a la NIC 19	-	-	(107,689)	(54,316)	-	-	-	-	-	-	-	-	(162,005)	162,005	-
Resultado integral total del año	-	-	(55,045)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,045)	55,045	-
Saldo final	-	-	(201,891)	702,577	-	-	-	-	-	-	-	-	500,686	(500,686)	-
<b>Resultados acumulados:</b>															
Saldo inicial	24,531,315	14,939,006	5,681,814	3,328,561	540,140	30,278,392	(20,657)	34,713,564	366,541	4,281,484	-	-	118,640,160	(94,108,847)	24,531,313
Apropiación de reservas	-	-	(152,143)	-	-	(374,900)	-	-	-	-	-	-	(527,043)	527,043	-
Dividendos declarados	(3,768,936)	(7,029,188)	(5,600,000)	(1,498,630)	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,896,754)	14,127,820	(3,768,934)
Ajuste por enmienda a la NIC 19	-	-	(19,750)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,750)	19,750	-
Ajuste por corrección en inversiones	-	-	-	-	-	-	-	(1,298,340)	-	-	-	-	(1,298,340)	1,298,340	-
Resultado total integral del año	15,203,447	9,396,252	4,044,067	1,564,822	(304,660)	4,130,964	(5,492)	6,284,558	29,015	1,099,009	918,062	(9,369)	42,350,675	(27,111,557)	15,239,118
Saldo final	35,965,826	17,306,070	3,953,988	3,394,753	235,480	34,034,456	(26,149)	39,699,782	395,556	5,380,493	918,062	(9,369)	141,248,948	(105,247,451)	36,001,497
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	101,420,619	18,956,070	4,668,145	4,777,535	5,352,641	38,879,456	8,350,851	40,463,277	495,556	6,580,493	918,862	6,090,639	236,954,144	(135,497,855)	101,456,289
<b>Participación no controladora:</b>															
Saldo inicial	-	-	4,030	-	-	-	-	2,631	-	-	-	-	6,661	57,839,308	57,845,969
Ajuste a participación no controlada	-	-	(187)	-	-	-	-	(2,732)	-	-	-	-	(2,919)	2,054,603	2,051,684
Saldo final	-	-	3,843	-	-	-	-	(101)	-	-	-	-	3,742	59,893,911	59,897,653
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>101,420,619</b>	<b>18,956,070</b>	<b>4,671,988</b>	<b>4,777,535</b>	<b>5,352,641</b>	<b>38,879,456</b>	<b>8,350,851</b>	<b>40,463,176</b>	<b>495,556</b>	<b>6,580,493</b>	<b>918,862</b>	<b>6,090,639</b>	<b>236,957,886</b>	<b>(75,603,944)</b>	<b>161,353,942</b>

**MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADO CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en U.S. Dólares)

Cuentas	Controladora	Subsidiarias											Total controladora y subsidiarias	Eliminaciones entre compañías	Saldo consolidado
	Montangello Holding Company S.A.	Dellair Services S.A.	Dk Management Services S.A. Consolidado	Ekron Construcciones S.A.	Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. INMOMUNDO S.A.	Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	Referencecorp S.A. Consolidado	Southwest Corp S.A.	Inmobiliaria Torrevieja S.A.	Explode Films Explofilms S.A.	Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S.A.			
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>															
Efectivo recibido de clientes	-	2,733,534	53,755,555	22,145,604	4,482,166	8,573,158	8,000	7,686,290	45,801	1,207,836	5,869,347	-	106,507,291	(15,081,205)	91,426,086
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(600,464)	(412,187)	(48,710,889)	(11,731,959)	(1,167,971)	(1,462,009)	(12,455)	(1,067,706)	(11,206)	(82,101)	(4,291,669)	(9,355)	(69,559,971)	15,081,205	(54,478,766)
Impuesto a la renta pagado	(592)	(512,594)	(1,492,945)	-	(480,084)	(1,442,162)	(640)	(1,731,358)	(17,333)	(276,749)	(120,355)	-	(6,074,812)	-	(6,074,812)
Intereses recibidos	30,031	880	246,749	-	-	-	-	-	-	-	7,139	-	284,799	-	284,799
Intereses pagados	-	(80,581)	-	-	(30,375)	(412,877)	-	(502,646)	(19,207)	(85,668)	-	-	(1,131,354)	-	(1,131,354)
Otros ingresos, netos	-	(30,998)	22,266	-	5,129	-	-	-	-	-	-	-	(3,603)	-	(3,603)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(571,025)</b>	<b>1,698,054</b>	<b>3,820,736</b>	<b>10,413,645</b>	<b>2,808,865</b>	<b>5,256,110</b>	<b>(5,095)</b>	<b>4,384,580</b>	<b>(1,945)</b>	<b>763,318</b>	<b>1,464,462</b>	<b>(9,355)</b>	<b>30,022,350</b>	<b>-</b>	<b>30,022,350</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>															
Pago por compra de propiedades, planta y equipos	-	-	(458,584)	(2,550)	(7,978)	(122,390)	-	-	-	-	-	-	(591,502)	-	(591,502)
Pago por compra de proyecto inmobiliario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago por compra de propiedades de inversión	-	-	-	-	(13,492,421)	(380,071)	(3,109,135)	(1,229,526)	-	-	-	(6,079,189)	(24,290,342)	-	(24,290,342)
Pago por compra de activos intangibles	-	-	(118,375)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118,375)	-	(118,375)
Pago por compra de acciones y aporte para futura capitalización	(6,502,472)	-	-	(489,597)	-	(3,344,332)	-	(1,055,677)	-	(63,904)	-	-	(11,455,982)	9,221,166	(2,234,816)
Efectivo recibido por cobro de préstamos	-	45,076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,076	-	45,076
Dividendos recibidos	12,821,509	7,909,977	-	-	-	-	-	1,502,253	-	-	-	-	22,233,739	(11,486,954)	10,746,785
(Aumento) disminución neta en inversiones corrientes	-	-	2,441,492	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,441,492	-	2,441,492
Efectivo neto pagado a compañías relacionadas	(2,037,505)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,037,505)	1,712,505	(325,000)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>4,281,532</b>	<b>7,955,053</b>	<b>1,864,533</b>	<b>(492,147)</b>	<b>(13,500,399)</b>	<b>(3,846,793)</b>	<b>(3,109,135)</b>	<b>(782,950)</b>	<b>-</b>	<b>(63,904)</b>	<b>-</b>	<b>(6,079,189)</b>	<b>(13,773,399)</b>	<b>(553,283)</b>	<b>(14,326,682)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>															
Pago de obligaciones con instituciones financieras	-	(500,000)	-	-	-	(1,000,000)	-	-	-	(510,647)	-	-	(2,010,647)	-	(2,010,647)
Dividendos pagados a accionistas de la Compañía	(3,737,893)	(9,429,188)	(5,600,000)	(641,026)	-	-	-	(5,141,033)	-	(70,000)	-	-	(24,619,140)	11,486,954	(13,132,186)
Integración de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800	800	(792)	8
Aportes futura capitalización	-	-	-	-	-	-	3,121,166	-	-	-	-	6,099,208	9,220,374	(9,220,374)	-
Pago de anticipo de dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo recibido por obligaciones bancarias	-	-	-	-	9,847,351	-	-	1,305,613	-	-	-	-	11,152,964	-	11,152,964
Efectivo recibido por préstamos accionistas	-	-	-	-	1,755,000	-	-	-	-	-	-	-	1,755,000	(1,755,000)	-
Otras	-	-	(23,662)	(9,475,328)	-	-	-	(453,228)	-	(42,495)	-	-	(9,994,713)	42,495	(9,952,218)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(3,737,893)</b>	<b>(9,929,188)</b>	<b>(5,623,662)</b>	<b>(10,116,354)</b>	<b>11,602,351</b>	<b>(1,000,000)</b>	<b>3,121,166</b>	<b>(4,288,648)</b>	<b>-</b>	<b>(623,142)</b>	<b>-</b>	<b>6,100,008</b>	<b>(14,495,362)</b>	<b>553,283</b>	<b>(13,942,079)</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(27,386)	(276,081)	61,607	(194,856)	910,817	409,317	6,936	(687,018)	(1,945)	76,272	1,464,462	11,464	1,753,589	-	1,753,589
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,341,794	735,723	798,415	1,793,903	371,893	2,312,449	6,416	2,654,981	25,465	123,152	800	-	12,164,991	-	12,164,991
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>3,314,408</b>	<b>459,642</b>	<b>860,022</b>	<b>1,599,047</b>	<b>1,282,710</b>	<b>2,721,766</b>	<b>13,352</b>	<b>1,967,963</b>	<b>23,520</b>	<b>199,424</b>	<b>1,465,262</b>	<b>11,464</b>	<b>13,918,580</b>	<b>-</b>	<b>13,918,580</b>



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

**Nombre de la entidad:**

MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

**RUC de la entidad:**

1792494206001.

**Domicilio de la entidad:**

Avenida 6 de diciembre y Avenida Naciones Unidas, Edificio Quicentro Shopping.

**Forma legal de la entidad:**

Sociedad Anónima.

**País de incorporación:**

Ecuador.

**Descripción:**

Montangello Holding Company S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida mediante escritura pública del 7 de enero del 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 16 de enero del 2014, en la ciudad de Quito - Provincia de Pichincha, República del Ecuador.

Su objetivo principal es la compra de acciones o participación de otras compañías, con la finalidad de vincularlas, a través de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial.

Las actividades principales de las compañías subsidiarias y asociadas, se describen a continuación:

- **Dellair Services S.A.-** Compañía dedicada a la explotación y prestación de servicios aeroportuarios incluyendo los servicios administrativos, contables, manejo de personal, marketing y demás actividades afines a la administración aeroportuaria. Adicionalmente, mantiene inversiones en acciones de compañías en las cuales ejerce influencia significativa.
- **Delltex Industrial S.A.-** Compañía dedicada a la actividad industrial en la rama textil para la fabricación de hilos de lana y mezclas de fibras acrílicas.
- **DK Management Services S.A.-** Compañía dedicada a desarrollar actividades relacionadas con la Administración de Centros Comerciales, edificios, urbanizaciones, conjuntos vacacionales, clubes deportivos, peajes y constructoras.
- **DK TERRA S.A.-** Compañía dedicada a participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, intermediario, comercializador, así como arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- 
- **Ekron Construcciones S.A.-** Compañía dedicada a la compra, construcción, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas.
  - **Entretenimiento y Diversión Familiar ENDIFA S.A.-** Compañía dedicada a la instalación, equipamiento y administración de operaciones de toda clase de distracciones manuales, mecánicas, hidráulicas, eléctricas, electrónicas para toda clase de público.
  - **Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL.-** Compañía dedicada a comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.
  - **Inmobiliaria García Moreno S.A.-** Compañía dedicada a la administración, compra y venta de bienes raíces.
  - **Inmobiliaria Nuevo Mundo INMOMUNDO S.A.-** Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
  - **Urbanizadora Naciones Unidas S.A.-** Compañía dedicada a la compra, venta, construcción, administración, concesión y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros turísticos y departamentos.
  - **Referencecorp S.A.-** Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, entre otras.
  - **Southwest Corp S.A.-** Compañía dedicada al comercio al por mayor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas.
  - **Inmobiliaria Torrevieja S.A.-** Compañía dedicada a la compra, venta, concesión, administración y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros y complejos turísticos y unidades de vivienda.
  - **Frial Cía. Ltda.-** Compañía dedicada a la compraventa de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes, etc.
  - **Milanplastic S.A.-** Compañía dedicada a la fabricación y elaboración de todo tipo de sacos de polietileno, películas, termoencogibles, stretch film, fundas plásticas, extracción de tuberías de PVC, botellas PET.
  - **Explode Films EXPLOFILMS S.A.-** Compañía dedicada a la distribución de películas, cintas de video, dvd, y productos similares a cines, cadenas y emisoras de televisión y exhibidores.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- **Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S.A.-** Compañía dedicada a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados tales como: edificio de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no tiene empleados.

### Representante legal:

El Arq. Michel Deller Klein, es el representante legal de la Compañía. Está encargado de administrar los negocios a cargo de la Compañía, organizar y dirigir las dependencias y oficinas de la Compañía, cuidar y mantener los bienes de la Compañía y llevar la contabilidad de la misma, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos con las limitaciones establecidas por la Junta General, entre otros.

### Composición accionaria:

Las acciones de la Compañía están distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas	# de acciones	%
Michel Deller Klein	799	99.88%
Lauren Shapiro Deller	1	0.12%
	800	100%

El número de acciones y participaciones que mantiene la Compañía en las empresas subsidiarias y asociadas es como sigue:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Porcentaje de		Porcentaje de	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Dellair Services S.A.	550,000	50%	550,000	50%
Delltex Industrial S.A.	693,059	20%	693,059	20%
Dk Management Services S.A.	340	68%	340	68%
Dk Terra S.A.	1,260	1.25%	1,260	1.25%
Ekron Construcciones S.A.	287,150	99,84%	287,150	99,84%
Entretenimiento y Diversión Familiar Endifa S.A.	12,250	50%	12,250	50%
Inmobiliaria Costazul Inmocostazul S.A.	2,500,000	50%	2,500,000	50%
<i>Suman y pasan</i>	4,044,059		4,044,059	

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Acciones	Porcentaje de Participación	Acciones	Porcentaje de Participación
<i>Suman y vienen</i>	4,044,059		4,044,059	
Inmobiliaria García Moreno S.A.	1,599	19.99%	1,599	19.99%
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	161,500	50%	161,500	50%
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,212,094	20%	1,212,094	20%
Referencecorp S.A.	254,499	50%	254,499	50%
Southwest Corp S.A.	99,875	99.88%	99,875	99.88%
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	600,000	50%	600,000	50%
Frial Cía. Ltda.	801	20.01%	801	20.01%
Milanplastic S.A.	368,760	20%	368,760	20%
Explode Films EXPLOFILMS S.A.	792	99%	792	99%
Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S.A.	792	99%	-	-
	6,744,771		6,743,979	

### 2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

### 3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

### 4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias (Nota 10), empresas consideradas como tal, por cuanto la Compañía mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados, reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los estados financieros de sus subsidiarias.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

### 4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (*)	01-Ene-2016

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

### NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

### NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.

Esta enmienda clarifica la aplicación de la excepción de consolidación para Compañías de inversión y sus subsidiarias. Adicionalmente, aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 con los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. En diciembre de 2015, el IASB aplazó la fecha de vigencia de esta modificación de forma indefinida, en espera del resultado de su proyecto de investigación sobre el método de puesta en equivalencia.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un paliativo en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Se permite su aplicación anticipada.

*(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables estarán vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de Aplicación obligatoria
NIIF 9 “Instrumentos financieros”	01-ene-18
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	01-ene-18
NIIF 16 “Arrendamientos”	01-ene-19
NIIF 2 “Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones”	01-ene-18
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 “Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto”	Por determinarse
Modificaciones a la NIC 7 “Iniciativa de revelación”	01-ene-17
Modificaciones a la NIC 12 “Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas”	01-ene-17

### NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir requerimientos de deterioro para activos financieros y 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 instrumentos deudores simples.

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.**

## **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

### **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios.

### **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario. NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

### **Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones**

Las modificaciones aclaran que:

- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.



# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.**

## **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada dando de baja el pasivo original, el pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y, cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

### **Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

### **Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de revelaciones**

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

### **Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas**

Mediante la modificación se aclara:

- Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.

# **MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.**

## **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
- La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
- En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas y modificaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

### **4.3. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación es el dólar de los Estados Unidos de América.

### **4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función de sus vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

### **4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicialmente y posteriormente por su valor nominal.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.6. Cuentas por cobrar

Corresponde principalmente a los dividendos que se encuentran pendientes de cobro, los cuales se causan por la participación accionaria que la Compañía mantiene en aquellas asociadas que declararon dividendos al final de cada período.

### 4.7. Inversiones no corrientes.

Inversiones en subsidiarias.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Controladora considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Inversiones en asociadas.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria esta entre el 20% y el 50% de los derechos de voto.

Estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período; no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en otras compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

### 4.8. Documentos por pagar a compañías relacionadas.

Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Estos documentos por pagar a relacionadas son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea menor o igual a doce meses (corrientes) y mayores a doce meses (no corrientes).

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.9. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

### 4.10. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

### 4.11. Reconocimiento de ingresos.

Ingresos por participación en las ganancias de compañías subsidiarias y asociadas.- De acuerdo con el método de participación el registro de los ingresos se realiza de la siguiente forma:

- Las ganancias o pérdidas de la compañía emisora de las acciones son registradas con cargo a la cuenta “Ingresos por participación en las ganancias de compañías subsidiarias y asociadas” en el estado de resultados.
- Los dividendos distribuidos en efectivo son contabilizados como menor valor de la inversión.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Los cambios en el patrimonio de la compañía emisora de acciones que provienen de transacciones o saldos diferentes a las ganancias o pérdidas son registrados en la cuenta reserva por valuación en el patrimonio de los accionistas.

**Ingresos por intereses.-** Son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

### 4.12. Gastos de administración.

Los gastos de administración se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### 4.13. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

### 4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

### 4.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

## 5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Documento por pagar relacionada	900,000	1,800,000
Otras cuentas por pagar	95	-
	<u>900,095</u>	<u>1,800,000</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Documento por pagar relacionada	400,000	2,700,000
Otras cuentas por pagar	156,427	-
	<u>556,427</u>	<u>2,700,000</u>

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	2,733,101	3,258,391
Menos efectivo y equivalente de efectivo	3,314,408	3,341,795
Total deuda neta	<u>(581,307)</u>	<u>(83,404)</u>
Total patrimonio neto	<u>101,420,618</u>	<u>89,986,107</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>(0.05)</u>	<u>(0.09)</u>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

### 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

---



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja		50,000	168,391
Bancos	(1)	3,264,408	240,668
Inversiones temporales:			
Banco Guayaquil S.A., inversión con vencimiento en enero de 2016 y con una tasa de rendimiento anual del 6%		-	2,932,736
		3,314,408	3,341,795

- (1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización.

### 8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Dividendos por cobrar	(1)	4,314,316	5,423,105
Compañías relacionadas	(Nota 18)	463,355	355,851
Otras cuentas por cobrar		43,359	-
		4,821,030	5,778,956

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a los dividendos que se encuentran pendientes de cobros por la participación que la Compañía mantiene en aquellas subsidiarias y asociadas que declararon dividendos al final de cada período. El detalle de los dividendos declarados por las subsidiarias y asociadas es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Referencecorp S.A.	1,899,771	4,173,105
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,558,510	-
Ekron Construcciones S.A.	855,261	-
Delltex Industrial S.A.	774	-
Dellair Services S.A.	-	1,200,000
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	-	50,000
(Nota 18)	4,314,316	5,423,105

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos de dividendos por cobrar, fueron como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial		5,423,105	11,104,640
Dividendos declarados	(Nota 10)	11,712,720	4,940,213
Dividendos pagados a la Compañía		(12,821,509)	(10,548,693)
Otros		-	(73,055)
Saldo final		4,314,316	5,423,105

### 9. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul	(1)	5,305,000	-
Frial Cia Ltda.	(2)	175,000	-
	(Nota 18)	5,480,000	-

(1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2016, se resolvió desistir de la capitalización de los aportes que se mantenían en la asociada, consecuentemente se aprobó la cuenta por cobrar a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por US\$3,550,000 (Nota 10). Adicionalmente durante el periodo 2016, se realizó un préstamo a la compañía relacionada por US\$1,755,000, préstamo que fue utilizado como flujo para la operación de la misma.

(2) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada en el mes de septiembre de 2016, se resolvió efectuar un préstamo a la asociada Frial Cía. Ltda. por US\$175,000, éste préstamo no devenga una tasa de interés ni tiene un plazo establecido de vencimiento.

### 10. INVERSIONES NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016				Diciembre 31, 2015			
	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
<b>Compañías subsidiarias:</b>								
Dellair Services S.A.	550,000	50%	550,000	9,478,035	550,000	50%	550,000	8,294,504
Dk Management Services S.A.	340	68%	68,000	3,139,251	340	68%	68,000	4,316,418
Ekron Construcciones S.A.	287,150	99,84%	287,150	4,770,060	287,150	99,84%	287,150	4,758,204
Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul	2,500,000	50%	2,500,000	2,676,321	2,500,000	50%	6,050,000	6,378,651
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	161,500	50%	1,615,000	19,439,728	161,500	50%	1,615,000	17,374,246
Referencecorp S.A.	254,499	50%	254,499	20,231,520	254,499	50%	254,499	17,739,082
Southwest Corp S.A.	99,875	99,88%	99,875	494,936	99,875	99,88%	99,875	465,958
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	600,000	50%	600,000	3,290,246	600,000	50%	600,000	2,736,943
Explode Films EXPLOFILMS S.A	792	99%	792	909,674	792	99%	792	792
Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S.A.	792	99%	6,100,000	6,090,724	-	-	-	-
	4,454,948		12,075,316	70,520,495	4,454,156		9,525,316	62,064,798
<b>Compañías asociadas:</b>								
Delltex Industrial S.A.	693,059	20%	693,059	2,371,623	693,059	20%	693,059	2,632,277
DK TERRA S.A.	1,260	1.25%	1,260	1,921	1,260	1.25%	1,260	2,015
Entretenimiento y Diversión Familiar Endifa S.A.	12,250	50%	122,500	2,080,664	12,250	50%	122,500	2,172,298
Inmobiliaria García Moreno S.A.	1,599	19.99%	1,599	996,714	1,599	19.99%	1,599	938,635
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,212,094	20%	1,212,094	11,628,011	1,212,094	20%	1,212,094	13,337,740
Frial Cía. Ltda.	801	20.01%	801	155,852	801	20.01%	801	209,266
Milanplastic S.A.	368,760	20%	186,645	232,229	368,760	20%	186,645	198,008
	2,289,823		2,217,958	17,467,014	2,289,823		2,217,958	19,940,239
	6,744,771		14,293,274	87,987,509	6,743,979		11,743,274	81,555,037

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos de las inversiones no corrientes, fueron como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial		81,555,037	66,789,889
Adiciones	(1)	6,100,000	1,166,240
Dividendos declarados	(Nota 8)	(11,712,720)	(4,940,213)
Ganancia neta en aplicación de método de participación		15,595,192	18,466,066
Reclasificación	(Nota 9)	(3,550,000)	-
Otros		-	73,055
Saldo final		87,987,509	81,555,037

(1) En el año 2016, mediante escritura pública de fecha 29 de febrero del 2016 e inscrita el 16 de marzo del 2016 en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito se constituye la Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S. A., sobre el cual la Compañía mantiene una participación del 99% manteniendo el control sobre la misma. Al 31 de diciembre del 2016, la compañía subsidiaria no cuenta con actividad operativa conforme a su razón social excepto la compra de un lote de extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diez milésimas de hectárea (11,245 mt<sup>2</sup>) ubicado en el sector cincuenta y seis (colla - loma) de la parroquia Cotocollao del Cantón de Quito.

En el año 2015, mediante contrato de compraventa de acciones celebrado el 14 de diciembre de 2015, la Compañía adquiere 90 acciones de DK Management Services S.A. a la compañía Castiel PTE LTD por un importe de USD\$978,803. Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía cuenta con una participación accionaria del 68%.

Estas compañías están constituidas y domiciliadas en Ecuador y sus actividades principales, son como sigue:

**Dellair Services S.A.-** Compañía dedicada a la explotación y prestación de servicios aeroportuarios incluyendo los servicios administrativos, contables, manejo de personal, marketing y demás actividades afines a la administración aeroportuaria. Adicionalmente a mantener inversiones en acciones de compañías en las cuales ejerce influencia significativa.

**Delltex Industrial S.A.-** Compañía dedicada a la actividad industrial en la rama textil para la fabricación de hilos de lana, orlón y mezclas de fibras acrílicas.

**DK Management Services S.A.-** Compañía dedicada a desarrollar actividades relacionadas con la Administración de Centros Comerciales, edificios, urbanizaciones, conjuntos vacacionales, club deportivos, peajes y constructoras.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

---

**DK Terra S.A.-** Compañía dedicada a participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, intermediario, comercializador, así como arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles.

**Ekron Construcciones S.A.-** Compañía dedicada a la Compra, construcción, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas.

**Entretenimiento y Diversión Familiar ENDIFA S.A.-** Compañía dedicada en la instalación, equipamiento y administración de operaciones de toda clase de distracciones manuales, mecánicas, hidráulicas, eléctricas, eléctricas, electrónicas para toda clase de público.

**Inmobiliaria Costazul Inmocostazul S.A.-** Compañía dedicada a es comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.

**Inmobiliaria García Moreno S.A.-** Compañía dedicada a la administración, compra y venta de bienes raíces

**Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.-** Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por leyes ecuatorianas. Actualmente, la Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil.

**Urbanizadora Naciones Unidas S.A.-** Compañía dedicada a la compra venta construcción administración concesión y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales hoteles centros turísticos y departamentos

**Referencecorp S.A.-** Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, etc.

**Southwest Corp S.A.-** Compañía dedicada al comercio al por mayor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas.

**Inmobiliaria Torre vieja S.A.-** Compañía dedicada a la compra, venta, concesión, administración y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros y complejos turísticos y unidades de vivienda.

**Frial Cía. Ltda.-** Compañía dedicada a la compraventa de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes, etc.

**Milanplastic S.A.-** Compañía dedicada a la fabricación y elaboración de todo tipo de sacos de polietileno, películas, termoencogibles, stretch film, fundas plásticas, extracción de tuberías de PVC, botellas PET.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

**Explode Films EXPLOFILMS S.A.-** Compañía dedicada a la distribución de películas, cintas de video, DVD, y productos similares a cines, cadenas y emisoras de televisión y exhibidores.

**Inmobiliaria del Porvenir Inmoporvenir S.A.-** Compañía dedicada a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados tales como: edificio de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones.

### 11. DERECHOS FIDUCIARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016			Diciembre 31, 2015		
	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Fideicomiso Carapungo	37.50%	2,528,958	2,489,133	37.50%	2,528,958	2,506,333
Fideicomiso para el emprendimiento y la innovación #1	4.94%	51,160	42,773	4.94%	51,160	50,215
Fideicomiso para el emprendimiento y la innovación #2	4.94%	12,790	17,481	4.94%	12,790	11,370
		2,592,908	2,549,387		2,592,908	2,567,918

- (1) Mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2011, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración Carapungo. El objeto del Fideicomiso es administrar los bienes que forman parte de su patrimonio autónomo para lo cual deberá seguir los términos y condiciones estipuladas en la mencionada escritura de constitución (Nota 19 (B)). Mediante escritura pública, de fecha 29 de julio de 2014, Fiducia S.A. como Administradora del Fideicomiso Carapungo, procede de acuerdo a lo solicitado por el beneficiario el Arq. Michel Deller Klein, a ceder sus derechos del 37.50% del Fideicomiso de Administración Carapungo a favor de Montangello Holding Company S.A.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

El movimiento de los derechos fiduciarios en los años 2016 y 2015 fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	2,567,918	2,529,310
Adiciones	2,472	63,950
(Pérdida) ganancia en inversiones	(21,003)	(25,342)
Saldo final	2,549,387	2,567,918

### 12. DOCUMENTOS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (Nota 18) (1)	2,700,000	3,100,000
Menos porción corriente	900,000	400,000
	1,800,000	2,700,000

- (1) Corresponde al valor pendiente de pago por la adquisición que la Compañía realizó a Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (compañía asociada) del quince por ciento del paquete accionario que ésta poseyera en Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (compañía subsidiaria) (Nota 19 (A)). Esta obligación no devenga interés y tiene vencimiento hasta diciembre del 2019.

Los vencimientos de los documentos por pagar a largo plazo, son los siguientes:

Año	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
2017	-	900,000
2018	900,000	900,000
2019	900,000	900,000
	1,800,000	2,700,000

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 13. IMPUESTO A LA RENTA.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	15,203,447	18,081,715
Más:		
Gastos no deducibles	379,658	195,329
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	259,487	157,979
Menos:		
Ingresos exentos (valor patrimonial proporcional)	15,953,824	18,634,903
Utilidad gravable	-	-
Tasa de impuesto a la renta del período	-	-
Impuesto a la renta causado	-	-
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(1,384)	(792)
Saldos a favor	(1,384)	(792)

#### Provisión para los años 2016 y 2015.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.



# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

### Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

### Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución y están abiertas para su revisión las declaraciones de los años 2014 y 2016.

## **14. CAPITAL SOCIAL.**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está constituido por US\$800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

## **15. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.**

Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas del 30 de noviembre de 2015, se decidió realizar un aporte para futuro aumento de capital por USD\$65,453,592 mediante la compensación de obligaciones con el accionista principal, Arq. Michel Deller Klein.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 16. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el saldo de la reserva legal alcanza el 50% del capital social de la Compañía.

### 17. UTILIDADES RETENIDAS.

#### Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

#### Dividendos

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 5 de febrero de 2016, la Compañía declaró dividendos por US\$3,768,936 correspondientes a la utilidad del período 2014, de los cuales al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se cancelaron US\$3,737,893 y US\$6,562,929 respectivamente. (mediante Actas de Junta General de Accionistas celebradas en los meses de abril, junio, julio, septiembre y diciembre del 2015, la Compañía declaró dividendos por US\$7,134,543).

### 18. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b><u>Dividendos por cobrar:</u></b>				
<b>(Nota 8)</b>				
Referencecorp S.A.	Asociada	Dividendo	1,899,771	4,173,105
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Dividendo	1,558,510	-
Ekron Construcciones S.A.	Asociada	Dividendo	855,261	-
Delltex Industrial S.A.	Asociada	Dividendo	774	-
Dellair Services S.A.	Asociada	Dividendo	-	1,200,000
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	Asociada	Dividendo	-	50,000
			<b>4,314,316</b>	<b>5,423,105</b>

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b><u>Otras cuentas por cobrar:</u></b>				
<b>(Nota 8)</b>				
Milanplastic S.A.	Asociada		463,355	313,356
Inmobiliaria Torrevieja S.A.	Subsidiaria		-	42,495
			<u>463,355</u>	<u>355,851</u>
<b><u>Cuentas por cobrar a</u></b>				
<b><u>compañías relacionadas</u></b>				
<b><u>largo plazo:</u> (Nota 9)</b>				
Frial Cía. Ltda.	Asociada		175,000	-
Inmobiliaria Costazul S.A.	Subsidiaria		5,305,000	-
Inmocostazul			<u>5,480,000</u>	<u>-</u>
<b><u>Documento por pagar</u></b>				
<b><u>relacionada:</u> (Nota 12)</b>				
<b>Corriente:</b>				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	<u>900,000</u>	<u>400,000</u>
<b>No corriente:</b>				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	<u>1,800,000</u>	<u>2,700,000</u>
<b><u>Dividendos pagados:</u></b>				
Michel Deller Klein	Accionista	Dividendo	<u>3,737,893</u>	<u>6,562,929</u>

## 19. CONTRATOS.

Un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía, vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron como sigue:

### A) Contratos de compra venta de acciones

Mediante contrato de compra venta de acciones de fecha 22 de diciembre del 2015 Urbanizadora Naciones Unidas S.A. vende a la Compañía acciones de manera incondicional e irrevocable por un valor de US\$4,583,796 los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Año	Diciembre 31, 2014
2015	983,796
2016	900,000
2017	900,000
2018	900,000
2019	900,000
	4,583,796

### B) Fideicomiso de Administración Carapungo

#### **Fiduciaria**

Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos

#### **Suscrito**

Junio 30, 2011

#### **Cuantía**

Indeterminada.

#### **Constituyentes**

D.K. Management Services S.A.

#### **Beneficiarios**

- Corporación Favorita S.A.
- Florencio Holding Company S.A.
- Montangelo Holding Company S.A.
- Vitalia Company Holding S.A.

#### **Objeto**

El Fideicomiso de Administración CARAPUNGO tiene por objeto principal, que la Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, administre los bienes que formen parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso, de acuerdo a los términos y condiciones estipuladas en la escritura de constitución del Fideicomiso.

#### **Derechos y obligaciones de los beneficiarios**

- Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias establecidas en la escritura de constitución del Fideicomiso.
- Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas con una periodicidad semestral.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- 
- Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra de la Fiduciaria y sus personeros por dolo o culpa en el desarrollo de su gestión.
  - Proveer al Fideicomiso, del dinero suficiente para pagar los tributos, costos, gastos y honorarios propios y/o derivados del Fideicomiso.
  - Proteger a la Fiduciaria, a sus representantes y funcionarias y al Fideicomiso contra toda demanda o acción que se intente contra cualquiera de ellos con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este negocio.
  - Informar a la Fiduciaria sobre los cambios que se efectúen sobre algún evento sobre el objeto, bienes y derechos fideicometidos.
  - Pagar a la Fiduciaria los honorarios acordados en el contrato y
  - Pagar los tributos que graven a los inmuebles fideicomitidos.

### Instrucciones fiduciarias

Para el desarrollo de la finalidad del contrato, la fiduciaria deberá seguir las siguientes instrucciones:

- Registrar como propiedad del Fideicomiso, los bienes aportados por los Constituyentes y los que sean aportados en el futuro.
- Llevar un registro de los Beneficiarios originales del Fideicomiso, y de los cesionarios a quién los Constituyentes hubieren cedidos los derechos Fiduciarios.
- Adquirir a título de compra y venta los inmuebles aportados por los Constituyentes.
- Entregar los bienes inmuebles en comodato precario a cualquiera de los Beneficiarios, entrega que debe ser de acuerdo a los términos y condiciones establecidas por los Beneficiarios.
- Transferir cualquiera de los inmuebles a otros fideicomisos mercantiles, a título de fideicomiso mercantil, pudiendo construir nuevos negocios o adherirse a fideicomisos existentes, de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser aprobados por los Beneficiarios, siempre y cuando los inmuebles no se encuentren comprometidos en transferencias o gravados a favor de terceras personas.
- Aperturar cuentas bancarias e invertir los recursos líquidos del patrimonio autónomo, de acuerdo a las instrucciones, términos y condiciones aprobados por los Beneficiarios.

# MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- 
- Restituir a los Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso y de forma total o parcial, los inmuebles y/o el remanente que compongan el patrimonio del Fideicomiso, una vez que así lo hayan instruido los Beneficiarios.
  - Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

### 20. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

### 21. SANCIONES.

#### De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

#### De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

### 22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 28, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

### 23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 28 de marzo de 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación el 28 de marzo de 2016. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---

## **Apéndice al Informe de los Auditores Independientes**

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.