

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes.
Estados de Situación Financiera.
Estados de Resultados Integrales.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
Estados de Flujos de Efectivo.
Resumen de las Principales Políticas Contables.
Notas a los Estados Financieros.



Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de
VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VITALIA COMPANY HOLDING S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas; así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

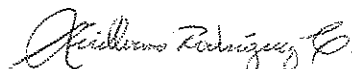
6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de VITALIA COMPANY HOLDING S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otros requisitos legales y reguladores.

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

BDO Ecuador.

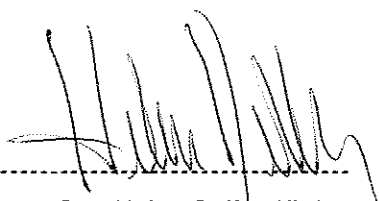
Marzo 27, 2016
RNAE No. 193
Guayaquil, Ecuador

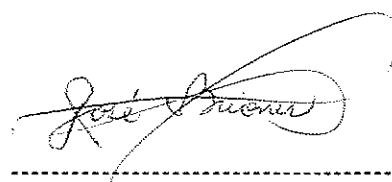


Guillermo Rodríguez C. - Socio

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	5	1,900,893	2,700,834
Inversiones corrientes	6	2,999,796	-
Cuentas por cobrar	7	1,261,585	4,253,851
Activos por impuestos corrientes		398	-
Total activos corrientes		6,162,672	6,954,685
Activos no corrientes			
Inversiones en asociadas	8	37,122,521	32,292,768
Derechos fiduciarios	9	1,002,533	1,011,724
Total activos no corrientes		38,125,054	33,304,492
Total activos		44,287,726	40,259,177

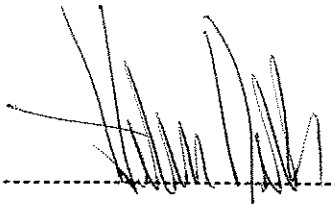

 Sra. Helen Deller Klein
 Gerente General

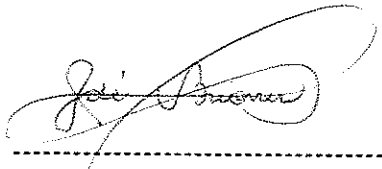

 CPA. José Briones Chiquito
 Contador General

**Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.**

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Documento por pagar relacionada	10	400,000	983,796
Dividendos por pagar	16	154,590	-
Impuesto a la renta	11	-	3,664
Otras cuentas por pagar		1,645	2,149
Total pasivos corrientes		556,235	989,609
Pasivos no corrientes			
Documento por pagar relacionada	10	2,700,000	3,600,000
Total pasivos		3,256,235	4,589,609
Patrimonio:			
Capital social	12	800	800
Aportes para futura capitalización	13	32,355,822	32,355,822
Reserva legal	14	400	-
Utilidades retenidas	15	8,674,469	3,312,946
Total patrimonio neto		41,031,491	35,669,568
Total pasivos y patrimonio neto		44,287,726	40,259,177

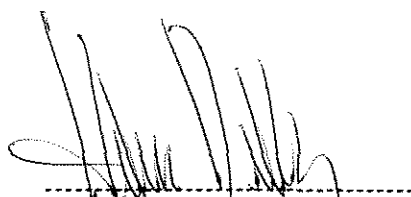

 Sra. Helen Deller Klein
 Gerente General

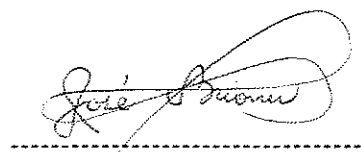

 CPA. José Briones Chiquito
 Contador General

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Participación en las ganancias de compañías asociadas	8	6,877,941	3,418,940
Gastos:			
Asesoría		(24,945)	(13,820)
Impuestos y contribuciones		(341,088)	(101,713)
Otros gastos		(61,307)	(5,959)
		<u>(427,340)</u>	<u>(121,492)</u>
Otros ingresos		22,287	19,336
Utilidad del ejercicio antes del impuesto a la renta		6,472,888	3,316,784
Impuesto a la renta	11	-	(3,838)
Utilidad del año y total resultado integral del año		<u>6,472,888</u>	<u>3,312,946</u>

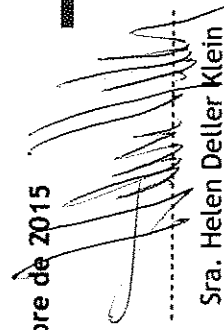

 Sra. Helen Deller Klein
 Gerente General

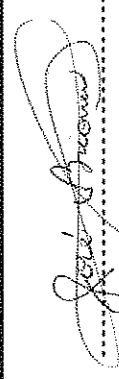

 CPA. José Briones Chiquito
 Contador General

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Utilidades retenidas		Subtotal	Total patrimonio neto
				Utilidades de años anteriores	Utilidad del año		
Saldo al 1 de enero de 2014	-	-	-	-	-	-	-
Capital	800	-	-	-	-	-	800
Aportes para futura capitalización	-	32,355,822	-	-	-	-	32,355,822
Resultado integral total	-	-	-	-	3,312,946	3,312,946	3,312,946
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	32,355,822		3,312,946		3,312,946	35,669,568
Transferencias a utilidades de años anteriores	-	-		3,312,946	(3,312,946)	-	-
Apropiación de reserva legal	-	-	400	(400)	-	(400)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(1,110,965)	-	(1,110,965)	(1,110,965)
Resultado integral total	-	-	-	-	6,472,888	6,472,888	6,472,888
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	32,355,822	400	2,201,581	6,472,888	8,674,469	41,031,491

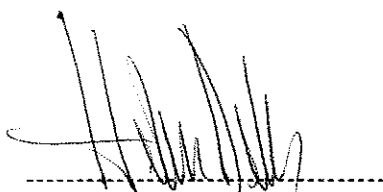

 Sra. Helen Deller Klein
 Gerente General

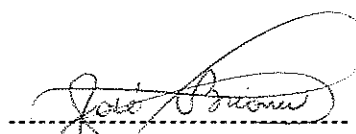

 CPA. José Briones Chiquito
 Contador General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo pagado a proveedores y otros	(418,652)	(119,345)
Impuesto a la renta	(4,062)	(174)
Intereses ganados	22,287	17,446
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(400,427)	(102,073)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Recuperación de préstamos a asociadas	240,008	489,911
Compra de inversión en asociadas	(978,803)	(920,000)
Dividendos recibidos por inversiones en asociadas	5,779,248	3,232,996
Aumento en inversiones corrientes	(2,999,796)	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	2,040,657	2,802,907
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado por compra de acciones a compañía asociada	(1,483,796)	-
Pago de dividendos a los accionistas	(956,375)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(2,440,171)	-
(Disminución) aumento neto de efectivo	(799,941)	2,700,834
Efectivo al inicio del año	2,700,834	-
Efectivo al final del año	1,900,893	2,700,834


 Sra. Helen Deller Klein
 Gerente General

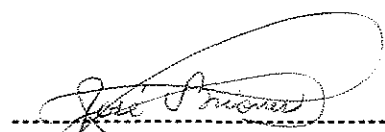

 CPA. José Briones Chiquito
 Contador General

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Resultado integral total	6,472,888	3,312,946
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	-	3,838
Participación en las ganancias de compañías asociadas	(6,877,941)	(3,418,940)
Derechos fiduciarios	9,191	(1,891)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(4,062)	2,149
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(503)	(175)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(400,427)	(102,073)


 Sra. Helen Deller Klein
 Gerente General


 CPA. José Briones Chiquito
 Contador General

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

RUC de la entidad:

1792504538001.

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:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida mediante escritura pública del 3 de abril del 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de mayo 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.

La Compañía mantiene inversiones en acciones de compañías en las cuales ejerce influencia significativa.

Las actividades principales de las compañías 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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en 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.
 - **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 Inmocostazul S.A.-** 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 otros.
 - **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 compra y venta de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no tiene empleados.

Representante legal:

La Sra. Helen Deller Klein, es la representante legal de la Compañía. Está encargada de convocar a sesiones de Junta General de Accionistas, 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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Composición accionaria:

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

Accionistas	Diciembre 31, 2015		Diciembre 31, 2014	
	# de acciones	%	# de acciones	%
Helen Deller Klein	784	98%	792	99%
Adriel Beitsch Deller	8	1%	8	1%
Alexandra Beitsch Deller	8	1%	-	-
	800	100%	800	100%

Otra información del negocio

Durante el año 2014, la Compañía adquirió acciones en diferentes compañías. Como resultado de estas transacciones se originó una cuenta por pagar al accionista principal, posteriormente dicho accionista decidió aportar este valor a la Compañía y se registró en la cuenta aporte para futuras capitalizaciones con la finalidad de incursionar en nuevos negocios (Nota 13). Durante el año 2015, la Compañía incrementó su participación en acciones en la compañía Dk Management Services S.A.

A continuación se detallan el número de acciones y participaciones que mantiene la Compañía en las empresas asociadas:

	Diciembre 31, 2015		Diciembre 31, 2014	
	Acciones	Porcentaje de participación	Acciones	Porcentaje de participación
Dellair Services S.A.	146,630	13,33%	146,630	13,33%
Delltex Industrial S.A.	693,059	20%	693,059	20%
Dk Management Services S.A.	160	32%	70	14%
Dk Terra S.A.	1,260	1,25%	1,260	1,25%
Endifa S.A.	12,250	50%	12,250	50%
Inmobiliaria Costazul				
Inmocostazul S.A.	1,000,000	20%	1,000,000	20%
Inmobiliaria García Moreno S.A.	1,599	19,99%	1,599	19,99%
Inmobiliaria Nuevo Mundo				
Inmomundo S.A.	48,450	15%	48,450	15%
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,212,094	20%	1,212,094	20%
Referencecorp S.A.	67,849	13,33%	67,849	13,33%
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	240,000	20%	240,000	20%
Frial Cía. Ltda.	801	20,01%	801	20,01%
	3,424,152		3,424,062	

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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

2.1. Bases de preparación.

Los 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 2015 y 2014.

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 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.

2.2. 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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en dólares)

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

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

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014) (*)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014) (*)	01-Ene-2018
NIIF 16 - “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016) (*)	1 de Enero de 2019

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

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 “Impuesto a las ganancias” (Emitida en enero de 2015) (*)	01-Ene-2017
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014) (*)	01-Ene-2016

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	Por definir IASB
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” (Emitida en mayo de 2014) (*)	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” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

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.

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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en dólares)

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

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - "Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas" (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" (*)	01-Ene-2016
NIC 19 - "Beneficios a los Empleados" (*)	01-Ene-2016
NIC 34 - "Información Financiera Intermedia" (*)	01-Ene-2016

(*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 2015.

2.4. 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.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función de su 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.

2.6. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

2.7. 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 en:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

- A valor razonable con cambios en resultados.- En este grupo contable se registran los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, la entidad los haya medido al valor razonable o justo con cambios en resultados.
- Mantenidas hasta el vencimiento.- En este grupo contable se registran 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.

2.8. Cuentas por cobrar.

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

2.9. 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.

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.

2.10. Documento por pagar relacionada.

El documento por pagar relacionada corresponde a la obligación de pago con una compañía asociada a la cual la Compañía le adquirió el quince por ciento del paquete accionario de otra compañía asociada.

El documento por pagar relacionada, es presentado en el estado de situación financiera como corriente o no corriente considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea menor o igual a doce meses (corriente) y mayor a doce meses (no corriente).

2.11. 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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en dólares)

2.12. Impuesto

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 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

2.13. 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.

2.14. Reconocimiento de ingresos.

Ingresos por participación en las ganancias de compañías asociadas.- Los ingresos por participación en las ganancias de asociadas se reconocen en función del patrimonio generado por la asociada y el porcentaje de participación que se mantiene en la misma.

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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.15. Gastos de administración, ventas y financieros.

Los gastos de administración, ventas 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.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3. POLITICA DE GESTION 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:

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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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, 2015:</u>		
Documento por pagar relacionada	400,000	2,700,000
Otras cuentas por pagar	1,645	-
	<u>401,645</u>	<u>2,700,000</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Documento por pagar relacionada	983,796	3,600,000
Otras cuentas por pagar	2,149	-
	<u>985,945</u>	<u>3,600,000</u>

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

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Total pasivos	3,256,235	4,589,609
Menos efectivo	1,900,893	2,700,834
Total deuda neta	<u>1,355,342</u>	<u>1,888,775</u>
Total patrimonio neto	<u>41,031,491</u>	<u>35,669,568</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>3.30</u>	<u>5.29</u>

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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

4. 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:

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.

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

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja		168,392	110,860
Bancos	(1)	1,732,501	2,589,974
		1,900,893	2,700,834

(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.

6. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Inversiones a valor razonable con cambios en resultados</u>			
EFG Bank:			
Fondos de inversión al 4,78% de interés promedio anual y vencimiento en diciembre de 2016.		1,899,851	-
<u>Inversiones mantenidas hasta su vencimiento</u>			
ST Georges Bank:			
Certificado de depósito al 3,50% de interés promedio anual y vencimiento en noviembre de 2016.		1,099,945	-
		2,999,796	-

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Dividendos por cobrar	(Nota 16) (1)	1,260,785	4,013,043
Otras cuentas por cobrar		800	240,808
		<u>1,261,585</u>	<u>4,253,851</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a los dividendos que se encuentran pendientes de cobros por la participación que la Compañía mantiene en aquellas asociadas que declararon dividendos al final de cada período. A continuación, se detallan los dividendos declarados por asociadas:

Asociada	% participación	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Dellair Services S.A.	13,33%	319,920	1,018,639
Delltex Industrial S.A.	20%	-	336,783
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	15%	-	150,000
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	20%	20,000	29,222
Referencecorp S.A.	13,33%	920,865	1,020,865
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	20%	-	1,457,534
		<u>1,260,785</u>	<u>4,013,043</u>

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015				Diciembre 31, 2014			
	Acciones		Porcentaje de participación		Acciones		Porcentaje de participación	
		Costo		ajustado		Costo		ajustado
Dellair Services S.A.	146,630	146,630	13,33%	2,211,314	146,630	146,630	13,33%	1,242,325
Delltex Industrial S.A.	693,059	693,059	20%	2,632,277	693,059	693,059	20%	2,557,789
Dk Management Services S.A.	160	32,000	32%	2,031,255	70	14,000	14%	761,385
DK Terra S.A.	1,260	1,260	1,25%	2,015	1,260	1,260	1,25%	1,646
Endifa S.A.	12,250	122,500	50%	2,172,299	12,250	122,500	50%	2,054,142
Inmobiliaria Costazul								
Inmocoastazul S.A.	1,000,000	1,000,000	20%	2,551,461	1,000,000	1,000,000	20%	2,584,617
Inmobiliaria García Moreno S.A.	1,599	1,599	19,99%	938,635	1,599	1,599	19,99%	1,009,782
Inmobiliaria Nuevo Mundo								
Inmomundo S.A.	48,450	484,500	15%	5,212,274	48,450	484,500	15%	4,524,774
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,212,094	1,212,094	20%	13,337,740	1,212,094	1,212,094	20%	12,756,290
Referencecorp S.A.	67,849	67,849	13,33%	4,729,209	67,849	67,849	13,33%	3,617,493
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	240,000	240,000	20%	1,094,777	240,000	240,000	20%	887,313
Frial Cía. Ltda.	801	801	20,01%	209,265	801	801	20,01%	295,212
	3,424,152	4,002,292		37,122,521	3,424,062	3,984,292		32,292,768

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los movimientos de inversiones en asociadas, fueron como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial		32,292,768	-
Adiciones	(1)	978,803	34,104,337
Dividendos declarados		(3,056,212)	(5,230,509)
Ganancia en inversiones		6,997,041	3,436,085
Pérdida en inversiones		(119,102)	(17,145)
Otros		29,223	-
Saldo final		37,122,521	32,292,768

- (1) 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 US\$978,803. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía cuenta con una participación accionaria del 32% (14% en el año 2014).

En el año 2014, la Sra. Helen Deller Klein (accionista mayoritaria) cedió a la Compañía, acciones que mantenía en diferentes entidades por US\$27,250,541, como resultado de estas transacciones se originó una cuenta por pagar a dicha accionista. Posteriormente mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionista de fecha 30 de noviembre del 2014 se decidió aportar este valor a la Compañía, la cual, registró la misma como aportes para futura capitalización con la finalidad de incursionar en nuevos negocios. Adicionalmente, la Compañía adquirió acciones en las empresas Inmobiliaria Costazul Inmocosazul S.A. e Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. por un importe de US\$6,853,796.

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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en 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.

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.

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.

9. DERECHOS FIDUCIARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015			Diciembre 31, 2014		
	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Fideicomiso Carapungo (1)	15%	1,009,833	1,002,533	15%	1,009,833	1,011,724

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (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 15 (B)). Mediante escritura pública, de fecha 29 de julio de 2014, la Fiducia S.A. como Administradora del Fideicomiso Carapungo, procede de acuerdo a lo solicitado por la beneficiaria la señora Helen Sophie Deller Klein, a ceder sus derechos del 15% del Fideicomiso de Administración Carapung a favor de Vitalia Company Holding S.A.

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	1,011,724	-
Adiciones	-	1,009,833
(Pérdida) ganancia en inversiones	(9,191)	1,891
Saldo final	1,002,533	1,011,724

10. DOCUMENTO POR PAGAR RELACIONADA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	(1)	3,100,000	4,583,796
Menos porción corriente de cuentas por pagar		400,000	983,796
		2,700,000	3,600,000

- (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 esta poseyera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (compañía asociada) (Nota 17 (A)). Esta obligación no devenga interés y tiene vencimiento hasta diciembre del 2019.

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

Año	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
2016	-	900,000
2017	900,000	900,000
2018	900,000	900,000
2019	900,000	900,000
	2,700,000	3,600,000

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. IMPUESTO A LA RENTA.

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

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	3,664	-
Provisión del período	-	3,838
Retenciones en la fuente	(398)	(174)
Pago	(3,664)	-
Saldo final	(398)	3,664

Conciliación tributaria - 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, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	6,472,888	3,316,784
Más:		
Gastos no deducibles	167,093	5,000
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	352,047	116,494
Menos:		
Ingresos exentos (valor patrimonial proporcional)	6,997,044	3,420,831
Utilidad gravable	-	17,447
Tasa de impuesto a la renta del período	-	22%
Impuesto a la renta causado	-	3,838
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(398)	(174)
Saldos por cobrar - pagar	(398)	3,664

Provisión para los años 2015 y 2014.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 y 2015.

12. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

13. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de noviembre de 2014, se decidió realizar un aumento de capital por US\$32,355,822 mediante la compensación de obligaciones con la accionista principal, Sra. Helen Deller Klein, por dicho importe.

14. 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 2015, el saldo de la reserva legal alcanza el 50% del capital social de la Compañía.

15. UTILIDADES RETENIDAS.

Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 de fecha 1 de septiembre de 2015, se decidió repartir dividendos por US\$1,110,965 de la utilidad del periodo 2014, de los cuales al 31 de diciembre del 2015 se cancelaron US\$956,375.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Dividendos por cobrar: (Nota 7)				
Dellair Services S.A.	Asociada	Dividendo	319,920	1,018,639
Delltex Industrial S.A.	Asociada	Dividendo	-	336,783
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	Asociada	Dividendo	-	150,000
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	Asociada	Dividendo	20,000	29,222
Referencecorp S.A.	Asociada	Dividendo	920,865	1,020,865
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Dividendo	-	1,457,534
			1,260,785	4,013,043
Cuentas por pagar: (Nota 10)				
Corto plazo:				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	400,000	983,796
Largo plazo:				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	2,700,00	3,600,00
Dividendos por pagar:				
Helen Deller Klein	Accionista	Dividendo	143,480	-
Adriel Beitsch Deller	Accionista	Dividendo	11,110	-
			154,590	-

17. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, vigente al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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:

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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 la Favorita S.A.
- Florencio Holding Company S.A.
- Montagello 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 establecidos 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.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- 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.
- 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 Beneficiario.

VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

18. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

19. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a VITALIA COMPANY HOLDING S.A., a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a VITALIA COMPANY HOLDING S.A., Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

20. RECLASIFICACIONES.

Algunas de las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2014, han sido reclasificadas para conformarlas de manera comparativa con las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2015.

21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 27, 2016), 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.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 27 de marzo de 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación el 28 de marzo de 2016. En la opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
