

# **VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**

## **Estados Financieros** **Al 31 de diciembre de 2017**

### **CONTENIDO:**

Informe de los Auditores Independientes.  
Estado de Situación Financiera.  
Estado de Resultado Integral.  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.  
Estado de Flujos de Efectivo.  
Resumen de las Principales Políticas Contables.  
Notas a los Estados Financieros.  
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes.



Tel: +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

Tel: +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.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Vitalia Company Holding S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Vitalia Company Holding S.A. al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Bases de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Otra información

No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

### Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

#### **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

#### **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Vitalia Company Holding S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

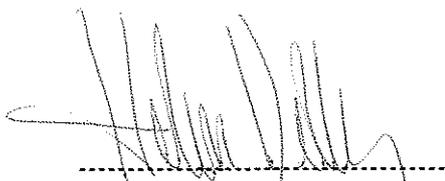
*BDO Ecuador.*

Marzo 29, 2018  
RNAE No.193  
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez C. - Socio

**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	3,369,597	3,747,387
Inversiones corrientes	8	1,037,500	4,174,839
Cuentas por cobrar	9	436,135	2,252,060
Activos por impuestos corrientes		613	125
<b>Total activos corrientes</b>		<b>4,843,845</b>	<b>10,174,411</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar a compañía relacionada	10	8,714,288	1,595,000
Inversiones en asociadas	11	38,540,962	34,849,900
Derechos fiduciarios	12	991,735	995,653
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>48,246,985</b>	<b>37,440,553</b>
<b>Total activos</b>		<b>53,090,830</b>	<b>47,614,964</b>

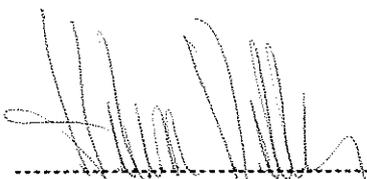
  
 -----  
 Sra. Helen Deller Klein  
 Gerente General

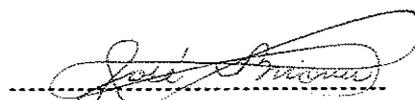
  
 -----  
 CPA. José Briones Chiquito  
 Contador General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros.

**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Documento por pagar a compañía relacionada	13	900,000	900,000
Obligaciones bancarias	14	2,738,531	-
Dividendos por pagar	17	-	124,675
Otros pasivos corrientes		14,623	4,253
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3,653,154</b>	<b>1,028,928</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Documento por pagar a compañía relacionada	13	900,000	1,800,000
<b>Total pasivos</b>		<b>4,553,154</b>	<b>2,828,928</b>
<b>Patrimonio:</b>			
	16		
Capital social		800	800
Aportes para futura capitalización		32,355,822	32,355,822
Reserva legal		400	400
Utilidades retenidas		16,180,654	12,429,014
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>48,537,676</b>	<b>44,786,036</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>53,090,830</b>	<b>47,614,964</b>

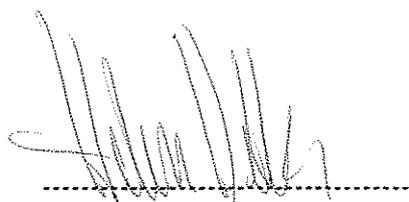
  
 -----  
 Sra. Helen Deller Klein  
 Gerente General

  
 -----  
 CPA. José Briones Chiquito  
 Contador General

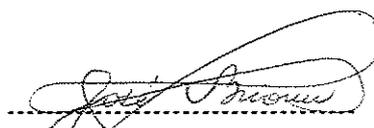
Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros.

**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Participación en las ganancias de compañías asociadas	11	7,742,693	4,770,205
Otros ingresos		141,946	242,654
<b>Gastos:</b>			
Asesoría		(105,801)	(162,088)
Impuestos y contribuciones		(188,599)	(197,079)
Otros gastos		(89,977)	(98,642)
Financieros		(38,531)	-
		<b>(422,908)</b>	<b>(457,809)</b>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		7,461,731	4,555,050
Impuesto a la renta	15	-	(505)
Utilidad neta y resultado integral del año		<b>7,461,731</b>	<b>4,554,545</b>



Sra. Helen Deller Klein  
Gerente General

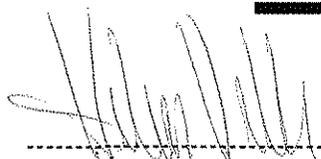


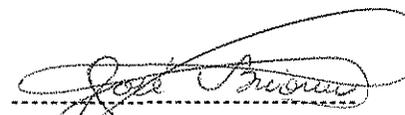
CPA. José Briones Chiquito  
Contador General

Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros.

**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Utilidades retenidas		Subtotal	Total patrimonio neto
				Utilidades acumuladas	Utilidad del ejercicio		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	800	32,355,822	400	2,201,581	6,472,888	8,674,469	41,031,491
Transferencias a utilidades de años anteriores	-	-	-	6,472,888	(6,472,888)	-	-
Dividendos declarados	-	-	-	(800,000)	-	(800,000)	(800,000)
Resultado integral del año	-	-	-	-	4,554,545	4,554,545	4,554,545
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	800	32,355,822	400	7,874,469	4,554,545	12,429,014	44,786,036
Transferencias a utilidades de años anteriores	-	-	-	4,554,545	(4,554,545)	-	-
Dividendos declarados	-	-	-	(3,710,091)	-	(3,710,091)	(3,710,091)
Resultado integral del año	-	-	-	-	7,461,731	7,461,731	7,461,731
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	800	32,355,822	400	8,718,923	7,461,731	16,180,654	48,537,676

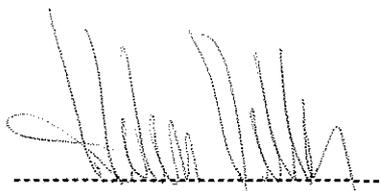
  
 Sra. Helen Deller Klein  
 Gerente General

  
 CPA. José Briones Chiquito  
 Contador General

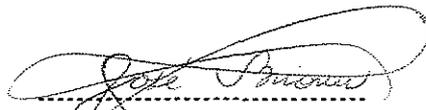
Ver principales políticas contables  
 y notas a los estados financieros.

**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo pagado a proveedores y otros	(370,090)	(436,542)
Impuesto a la renta	(487)	(232)
Intereses ganados	146,080	202,860
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(224,497)</b>	<b>(233,914)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Préstamos a asociadas	(7,119,288)	(175,000)
Dividendos recibidos por inversiones en asociadas	5,802,885	4,817,854
(Aumento) disminución en inversiones corrientes	3,137,339	(1,175,042)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>	<b>1,820,936</b>	<b>3,467,812</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Compra de acciones a compañía asociada	(900,000)	(400,000)
Préstamo bancario	2,700,000	-
Pago de dividendos a los accionistas	(3,774,229)	(987,404)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(1,974,229)</b>	<b>(1,387,404)</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(377,790)	1,846,494
Efectivo al inicio del año	3,747,387	1,900,893
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>3,369,597</b>	<b>3,747,387</b>



Sra. Helen Deller Klein  
Gerente General

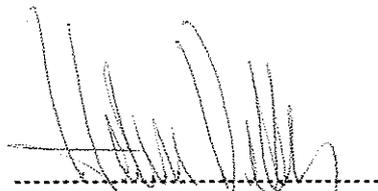


CPA. José Briones Chiquito  
Contador General

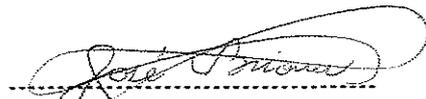
Ver principales políticas contables  
y notas a los estados financieros.

**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL**  
**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Resultado integral total	7,461,731	4,554,545
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:</b>		
Provisión impuesto a la renta	-	505
Participación en las ganancias de compañías asociadas	(7,742,693)	(4,770,205)
Derechos fiduciarios	3,918	6,880
Provisión de intereses	14,652	(28,012)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	10,369	(232)
(Aumento) Disminución en activos por impuestos corrientes	(487)	-
(Aumento) Disminución en otros activos corrientes	28,013	-
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	-	2,605
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(224,497)</b>	<b>(233,914)</b>



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 U.S. 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 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.
- **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 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 compra y venta de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 U.S. dólares)

### Composición accionaria:

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

Accionistas	Diciembre 31, 2017		Diciembre 31, 2016	
	# de acciones	%	# de acciones	%
Helen Deller Klein	784	98%	784	98%
Adriel Beitsch Deller	8	1%	8	1%
Alexandra Beitsch Deller	8	1%	8	1%
	800	100%	800	100%

### Otra información del negocio

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las participaciones que mantiene la Compañía en las empresas asociadas se detallan a continuación:

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

## 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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 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 y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas 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. 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:

#### 4.1. Bases de preparación.

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 por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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. 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 valoración 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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

### 4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Al 31 de diciembre del 2017 se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28 Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable	01-Ene-2018
NIC 40 Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo	01-Ene-2018
NIIF 1 Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a las NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10	01-Ene-2018
NIIF 2 Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	01-Ene-2018

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 4 Enmiendas a la NIIF 4 “Contratos de seguros” relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros)	01-Ene-2018
NIIF 9 Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	01-Ene-2018
NIIF 15 Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18	01-Ene-2018
CINIIF 22 Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera	01-Ene-2018
NIC 28 Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	01-Ene-2019
NIIF 16 Publicación de la norma “Arrendamientos” esta norma reemplazará a la NIC 17	01-Ene-2019
NIIF 9 Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	01-Ene-2019
CINIIF 23 Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	01-Ene-2019
NIIF 17 Norma que reemplazará a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”	01-Ene-2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15, 9 y 16, la Administración informa que basado en una evaluación general no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía se registran en función del patrimonio generado por las asociadas y el porcentaje de participación que se

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

mantiene en las mismas; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma; ii) NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar y cuentas por pagar no relacionadas que se liquidan en un corto plazo y tienen fechas definidas de vencimiento, respectivamente y que históricamente no han presentado deterioro inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras, consecuentemente no se espera efectos al adoptar esta norma, y; iii) NIIF 16 - En relación a arrendamientos, la Compañía no mantiene operaciones vinculadas a esta norma, por lo tanto no tienen efectos que considerar.

#### 4.4. 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.

#### 4.5. 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.

#### 4.6. 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.

#### 4.7. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registran 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:

- 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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.8. 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.

### 4.9. Inversiones no corrientes.

Inversiones en asociadas.- En este grupo contable se registran 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 conforme a la opción de NIC 27 “Estados Financieros Separados”, se ajustan utilizando el método de la participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período.

### 4.10. Documento por pagar a compañía relacionada.

El documento por pagar a compañía 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 a compañía 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).

### 4.11. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y 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).

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### 4.12. 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.

### 4.13. 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.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por retenciones en la fuente por pagar por impuesto a la renta.

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 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

### 4.14. 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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.15. 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.

### 4.16. Gastos de administración, ventas y financieros.

Los gastos de administración y 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 de la tasa de interés efectiva y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

### 4.17. 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.

### 4.18. 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.

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

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 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:

#### 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, 2017:</u>		
Documento por pagar relacionada	900,000	900,000
Obligaciones financieras	2,738,531	
Otras cuentas por pagar	14,623	-
	<u>3,653,154</u>	<u>900,000</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Documento por pagar relacionada	900,000	1,800,000
Otras cuentas por pagar	4,253	-
	<u>904,253</u>	<u>1,800,000</u>

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Total pasivos	4,553,154	2,828,928
Menos efectivo	3,369,597	3,747,387
Total deuda neta	1,183,557	-
Total patrimonio neto	48,537,676	44,786,036
Índice de deuda - patrimonio neto	0.09	-

### 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

## 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS 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

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

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.

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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

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 U.S. dólares)

### 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja		-	50,000
Bancos	(1)	2,819,597	2,197,387
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(2)	550,000	1,500,000
		<u>3,369,597</u>	<u>3,747,387</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización.

(2) Un detalle de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Banco Guayaquil S.A.:</u>		
Inversión al 3.25% de interés nominal anual y vencimiento en enero de 2017	-	750,000
Inversión al 3.75% de interés nominal anual y vencimiento en febrero de 2017	-	375,000
Inversión al 4.25% de interés nominal anual y vencimiento en marzo de 2017	-	375,000
Inversión al 3.15% de interés nominal anual y vencimiento en enero de 2018	550,000	-
	<u>550,000</u>	<u>1,500,000</u>

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 8. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Inversiones a valor razonable con cambios en resultados</u>		
<b>EFG Bank:</b>		
Fondos de inversión al 6.51% de interés promedio anual y vencimiento en diciembre de 2017. (En diciembre de 2015, fue de 4.78% de interés promedio anual y vencimiento en diciembre de 2016)	-	1,674,839
<u>Inversiones mantenidas hasta su vencimiento</u>		
<b>ST. Georges Bank:</b>		
Certificado de depósito al 4.25% de interés promedio anual y vencimiento en junio de 2018	1,037,500	-
Certificado de depósito al 3,75% de interés promedio anual y vencimiento en junio de 2017	-	1,000,000
Certificado de depósito al 4.25% de interés promedio anual y vencimiento en diciembre de 2017	-	1,000,000
<b>BBP Bank, S.A.:</b>		
Certificado de depósito al 1.50% de interés promedio anual y vencimiento en junio de 2017	-	500,000
	<u>1,037,500</u>	<u>4,174,839</u>

### 9. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Dividendos por cobrar	(Nota 17) (1)	314,503	2,065,757
Anticipo de dividendos	(Nota 17)	96,953	157,491
Interés por cobrar		23,879	28,012
Otras		800	800
		<u>436,135</u>	<u>2,252,060</u>

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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, 2017	Diciembre 31, 2016
Delltex Industrial S.A.	20%	314,503	771
Referencecorp S.A.	13,33%	-	506,476
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	20%	-	1,558,510
	(Nota 17)	314,504	2,065,757

Los movimientos de dividendos por cobrar, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	2,065,757	1,260,785
Dividendos declarados	4,051,632	5,622,826
Dividendos pagados a la Compañía	(5,802,885)	(4,817,854)
Saldo final	314,504	2,065,757

### 10. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (Nota 17)	(Nota 17) (1)	3,165,000	1,420,000
Frial Cia Ltda.	(Nota 17) (2)	5,549,288	175,000
		8,714,288	1,595,000

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

---

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, incluye préstamo a su asociada para cubrir costos de operación (construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico) por US\$1,745,000. Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a reclasificación del aporte que se mantenía en su asociada, de acuerdo a lo establecido 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\$1,420,000 (Nota 11 (1)).
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada en el mes de marzo de 2017, se resolvió efectuar un préstamo a la asociada Frial Cía Ltda. por US\$5,400,000. (En el 2016, 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.

### 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Acciones	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Dellair Services S.A.	146,630	13,33%	146,630	2,864,003	146,630	13,33%	146,630	2,526,844
Delltex Industrial S.A.	693,059	20%	693,059	1,806,290	693,059	20%	693,059	2,371,623
Dk Management Services S.A.	160	32%	32,000	1,760,583	160	32%	32,000	1,477,295
DK Terra S.A.	1,260	1,25%	1,260	2,944	1,260	1,25%	1,260	1,922
Endifa S.A.	12,250	50%	122,500	2,195,875	12,250	50%	122,500	2,080,664
Inmobiliaria Costazul Inmocostazul S.A.	1,000,000	20%	1,000,000	1,380,035	1,000,000	20%	1,000,000	1,070,528
Inmobiliaria García Moreno S.A.	1,599	19,99%	1,599	850,764	1,599	19,99%	1,599	996,714
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	48,450	15%	484,500	6,016,402	48,450	15%	484,500	5,831,918
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	1,212,094	20%	1,212,094	13,182,312	1,212,094	20%	1,212,094	11,628,271
Referencecorp S.A.	67,849	13,33%	67,849	6,966,189	67,849	13,33%	67,849	5,393,689
Inmobiliaria Torre vieja S.A.	240,000	20%	240,000	1,498,995	240,000	20%	240,000	1,314,579
Frial Cía. Ltda.	801	20,01%	801	16,570	801	20,01%	801	155,853
	<b>3,424,152</b>		<b>4,002,292</b>	<b>38,540,962</b>	<b>3,424,152</b>		<b>4,002,292</b>	<b>34,849,900</b>

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos de inversiones en asociadas, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	34,849,900	37,122,521
Dividendos declarados (Nota 9 (1))	(4,051,631)	(5,622,826)
Participación en las ganancias de compañías asociadas, neto	7,742,693	4,770,205
Reclasificación (Nota 10 (1))	-	(1,420,000)
Saldo final	38,540,962	34,849,900

Las compañías asociadas 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.

**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 Inmocosazul 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

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

### 12. DERECHOS FIDUCIARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017			Diciembre 31, 2016		
	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado	Porcentaje de participación	Costo	Costo ajustado
Fideicomiso Carapungo (1)	15%	1,009,833	991,735	15%	1,009,833	995,653

(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 18 (B)).

Los movimientos del derecho fiduciario, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	995,653	1,002,533
Ajustes	(3,918)	(6,880)
Saldo final	991,735	995,653

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 13. DOCUMENTO POR PAGAR A COMPAÑÍA RELACIONADA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	(1)	1,800,000	2,700,000
Menos porción corriente de cuentas por pagar		900,000	900,000
		<u>900,000</u>	<u>1,800,000</u>

- (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 tenía en Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (compañía asociada) (Nota 18 (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, 2017	Diciembre 31, 2016
2018	-	900,000
2019	900,000	900,000
	<u>900,000</u>	<u>1,800,000</u>

### 14. OBLIGACIÓN CON INSTITUCIÓN FINANCIERA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Banco Guayaquil S.A.:</b>		
Préstamo al 6.85% de interés anual, con pago de capital al vencimiento en octubre de 2018	2,700,000	-
Interés	38,531	-
	<u>2,738,531</u>	<u>-</u>

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 15. IMPUESTOS CORRIENTES.

#### Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias.

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	7,461,731	4,555,050
Más:		
Gastos no deducibles	325,364	328,153
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	94,598	143,616
Menos:		
Ingresos exentos (valor patrimonial proporcional)	7,983,244	5,024,525
Pérdida (utilidad) gravable	(101,551)	2,294
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	505

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	(125)	(398)
Provisión del período	-	505
Retenciones en la fuente	(488)	(232)
Saldo final	(613)	(125)

#### Tarifa del impuesto a las ganancias

#### Provisión para los años 2017 y 2016

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. 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.

### Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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).

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

### Pago mínimo de impuesto a las ganancias

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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

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

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2017

### Otros asuntos

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$225.800 para el ejercicio 2017 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades en los siguientes porcentajes:

Ingresos bruto anuales		Porcentaje de rebaja
Desde	Hasta	
-	500,000	100%
500,001	1,000,000	60%
1,000,001	En adelante	40%

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecen las siguientes reformas tributarias, regulaciones que deberán ser aplicadas en el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del impuesto a la renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios.
- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras se incrementa al 25%. En el caso de sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

---

con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28%.

- Se aplicará una tarifa de impuesto a la renta del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas (Anexo APS febrero de cada año) o que no demuestren que el beneficiario efectivo informado, es efectivamente el propietario de los títulos representativos de patrimonio.
- Se podrán beneficiar de la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para reinversión de utilidades, únicamente las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes (manufactureras) y turismo receptivo.
- Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270,00 para 2018).
- Las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), siempre que se mantenga o incremente el empleo.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no deberán considerar los costos y gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social.
- Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se excluirán los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio generados por la adquisición de nuevos activos productivos para ampliar la capacidad productiva futura y generar mayor nivel de producción de bienes o servicios, así como los valores incurridos por generación de nuevo empleo.
- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1.000,00, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.

- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
- Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Cuando los beneficiarios de Alianzas Público Privadas (APP) realicen pagos a perceptores que se encuentren domiciliados en paraísos fiscales, regímenes preferentes o jurisdicciones de menor imposición, no aplicará los siguientes beneficios:
  - Exenciones por pagos de dividendos o utilidades (art. 9.3 LRTI)
  - Deducibilidad de pagos por financiamiento externo (#3, art. 13 LRTI)
  - Exenciones del pago de ISD por financiamiento externo o pagos al exterior (#3, art. 159 y 159.1 Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria)

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Mediante Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 se publicó la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, en la cual se creó el impuesto sobre el valor especulativo del suelo el cual grava a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles, fijando una tarifa del 75% cuando se genere una ganancia extraordinaria que supere 24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general.
- Mediante resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. 121 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 953 del 1 de marzo de 2017 se establece que las sociedades cuya relación entre el anticipo de impuesto a la renta determinado y los ingresos totales, sea superior al 1,7% (tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general), podrán solicitar la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que supere la relación antes indicada y supere al impuesto a la renta causado.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Mediante resolución del SRI No. 345 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 31 del 7 de julio de 2017 se emite las normas para establecer los factores de ajustes en procesos de determinación de impuesto a la renta generados mediante comunicaciones de diferencias y liquidaciones de pago, en la cual se establece que cuando la utilidad tributaria determinada por el Servicio de Rentas Internas sea superior al coeficiente de estimación presuntiva de carácter general por ramas de actividad económica para la determinación presuntiva del impuesto a la renta (coeficiente de estimación presuntiva), se tomará como base imponible el mayor de los resultados de multiplicar el coeficiente de estimación presuntiva por los activos, ingresos, costos y gastos determinados por el SRI. El impuesto a la renta calculado no podrá ser menor a las retenciones que le han realizado al contribuyente en el ejercicio fiscal.

### 16. PATRIMONIO.

#### Capital Social.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está constituido por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

#### Aporte para futura capitalización.

Corresponde a los aportes efectuados mediante compensación de obligaciones con la accionista principal Sra. Hellen Deller Klein por US\$32,355,822, entregados para futuros aumentos de capital, de acuerdo a lo establecido en el Acta de Junta General de Accionistas de fecha 30 de noviembre de 2014.

#### 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 2017, el saldo de la reserva legal alcanza el 50% del capital social de la Compañía.

#### Utilidades retenidas.

#### Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### Dividendos

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada con fecha 6 de Marzo de 2017, se decidió repartir dividendos por US\$ 1,401,581 y US\$ 2,308,510 de las utilidades de los períodos 2014 y 2015 respectivamente.

Mediante Actas de Junta General de Accionistas celebradas con fecha 1 de junio y 23 de agosto de 2016, se decidió repartir dividendos por US\$600,000 y US\$200,000 respectivamente de la utilidad del período 2014.

### 17. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Dividendos por cobrar: (Nota 9)</u>				
Delltex Industrial S.A.	Asociada	Dividendo	314,503	771
Referencecorp S.A.	Asociada	Dividendo	-	506,476
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Dividendo	-	1,558,510
			<u>314,503</u>	<u>2,065,757</u>
<u>Cuentas por Cobrar: (Nota 10)</u>				
Frial Cia. Ltda.	Asociada	Préstamo	5,549,288	175,000
Inmobiliaria Costazul SA Inmocostazul	Asociada	Préstamo	3,165,000	1,420,000
			<u>8,714,288</u>	<u>1,595,000</u>
<u>Anticipo Dividendos: (Nota 9)</u>				
Alexandra Beitsch Deller	Accionista	Préstamo	41,644	78,745
Adriel Beitsch Deller	Accionista	Préstamo	41,644	78,745
Helen Deller Klein	Accionista	Préstamo	13,665	-
			<u>96,953</u>	<u>157,490</u>
<u>Corto plazo: (Nota 13)</u>				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	900,000	900,000
<u>Largo plazo:</u>				
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Asociada	Préstamo	900,000	1,800,00

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Dividendos por pagar:</u>				
Helen Deller Klein	Accionista	Dividendo	-	124,675
<u>Dividendos pagados:</u>				
Helen Deller Klein	Accionista	Dividendo	3,774,229	802,805
Adriel Beitsch Deller	Accionista	Dividendo	-	97,854
Alexandra Beitsch Deller	Accionista	Dividendo	-	86,745
			<u>3,774,229</u>	<u>987,404</u>

### 18. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía, vigente al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

#### 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:

<u>Año</u>	<u>Valor US\$</u>
2016	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.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### 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 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.
- 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:

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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

### 19. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a la Administración, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

### 20. SANCIONES.

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

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

# VITALIA COMPANY HOLDING S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### **De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 29, 2018), 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 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de marzo de 2018 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

---

## 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 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.