

**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
**(Expresadas en US Dólares)**

**1. INFORMACION GENERAL**

VITALIA COMPANY HOLDING S.A., fue constituida desde Abril de 2014 y su actividad económica principal es la compra de acciones o participación de otras compañías, con la finalidad de vincularlas, a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados.

**2. POLITICAS CONTABLES:**

***Efectivo y equivalentes de efectivo:*** Incluye aquellos activos financieros líquidos depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

***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:

**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.

**Mantenido hasta el vencimiento.** - En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimientos determinado.

***Cuentas por Cobrar:*** Corresponde principalmente a los dividendos que se encuentran pendientes de cobro la cual se causa por la participación accionaria que la Holding mantiene en aquellas asociadas que declararon dividendos al final de períodos anteriores a la adquisición.

***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 está entre el 20% y 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 periodo; 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.

***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).

**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

**Impuestos:** El gastos por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- **Corriente:** Calculado de acuerdo a utilidad tributaria basada en leyes vigentes.
- **Diferidos:** Reconocido sobre diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y sus bases fiscales. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

**Reconocimiento de Ingresos :** Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que se pueda otorgar.

- **Valor patrimonial proporcional:** Se reconocen en cada período en función del patrimonio generado por la asociada y el porcentaje de participación que se tiene en la misma.

**Gastos:** 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.

**Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

**Activos financieros:** Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero o cuando expiren los derechos contractuales sobre flujos de efectivo y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Posteriormente son medidos al valor razonable o costo amortizado.

**Pasivos financieros:** Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Dependiendo de sus vencimientos existen pasivos que son clasificados como corriente o a largo plazo.

La baja de estos pasivos se produce solo si expiran, cancelan, o se cumple con la obligación contraída.

### 3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Está constituido por:

	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Caja General	168,391.46	110,860.45
Bancos	1,732,501.25	2,589,973.69
	<u>1,900,892.71</u>	<u>2,700,834.14</u>

### 4. INVERSIONES CORRIENTES

	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
EFG Bank	1,899,851.31	-
ST George Bank	1,099,945.00	-
	<u>2,999,796.31</u>	<u>-</u>

### 5. CUENTAS POR COBRAR

Está constituido por:

	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	
Otras cuentas por Cobrar	800.00	800.00	
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.	-	240,008.09	(1)
DELLAIR SERVICES S.A.	319,920.00	1,018,639.27	(1)
DELLEX INDUSTRIAL S.A.	-	336,782.93	(1)
REFERENCECORP S.A.	920,864.77	1,020,864.77	(1)
TORREVIEJA	20,000.00	29,221.83	(1)
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.	-	1,457,533.87	(1)
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.	-	150,000.00	(1)
	<u>1,261,584.77</u>	<u>4,253,850.76</u>	

(1) Corresponde a dividendos que se encuentran pendientes de cobros en las asociadas.

### 6. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Comprende a la parte accionaria que la Holding tiene en las asociadas:

- **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, electrónicas para toda clase de público.
- **Inmobiliaria Costazul S.A. INMOCOSTAZUL.-** compañía dedicada a comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.
- **Inmobiliaria García Moreno S.A.-** compañía dedicada a la administración, compra y venta de bienes raíces
- **Inmobiliaria Nuevo Mundo INMOMUNDO S.A.-** compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. 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 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.
- **Fideicomiso Carapungo.-** fideicomiso dedicado a administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo del fideicomiso, de acuerdo a las condiciones estipuladas en el contrato de constitución del mismo.
- **Frial Cia. Ltda.-** compañía dedicada a la compraventa de inmuebles, participación de subastas, construcción y ventas de edificios, departamentos y almacenes, etc.

	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u>	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u>	PARTIC ACC
	2015	2014	
DELLAIR SERVICES S.A.	2,211,314.59	1,242,325.23	13.33%
DELLEX INDUSTRIAL S.A.	2,632,276.54	2,557,788.59	20.00%
DK TERRA S.A.	2,014.99	1,646.46	1.25%
DK MANAGEMENT SERVICES S.A.	2,031,255.40	761,385.20	32.00%
ENDIFA	2,172,298.91	2,054,141.70	50.00%
FIDEICOMISO CARAPUNGO	1,002,533.26	1,011,724.03	15.00%
FRIAL	209,266.19	295,211.86	20.01%
INMOBILIARIA GARCIA MORENO	938,634.72	1,009,781.77	19.99%
REFERENCECORP S.A.	4,729,209.06	3,617,493.09	13.33%
TORREVIEJA	1,094,777.24	887,313.44	20.00%
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.	13,337,739.72	12,756,289.96	20.00%
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL	2,551,460.40	2,584,616.90	20.00%
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.	5,212,273.83	4,524,773.67	15.00%
	<b>38,125,054.85</b>	<b>33,304,491.90</b>	

## 7. PASIVOS

Los pasivos están constituidos por:

	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u>	<u>AL 31 DE DICIEMBRE</u>
	2015	2014
Urbanizadora Naciones Unidas	3,100,000.00	4,583,795.87
Proveedores locales	27.06	2,101.22
Impuesto a la Renta	-	3,663.72
Dividendos por pagar	154,589.61	-
Retenciones	1,619.05	48.40
	<b>3,256,235.72</b>	<b>4,589,609.21</b>

- **Urbanizadora Naciones Unidas.** - Corresponde a la adquisición del 15% del paquete accionario que esta compañía mantenía en Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. Esta obligación no devenga intereses.
- **Dividendos por pagar.** - Corresponde al saldo por pagar de dividendos declarados en Septiembre 2015

## 8. PATRIMONIO

**Capital Social:** El capital social, está constituido por US\$800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

**Aporte para futura capitalización:** Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas, el Presidente de la Holding resuelve realizar un importante aumento de capital para incursionar en nuevos negocios; para el efecto, manifiesta que dicha suma sea aumentada mediante la compensación de créditos de la deuda acumulada a favor de Helen Deller Klein.

**Utilidades del ejercicio:** Corresponde a la utilidad a disposición de accionistas después de Impuestos corrientes y diferidos del año 2015 por \$ 6,472,888.55

**9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



CPA. JOSE BRIONES CH.  
CONTADOR GENERAL  
**VITALIA COMPANY HOLDING S.A.**