



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



ROYALBAY HOTELES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información financiera

Índice

Página

Políticas de Contabilidad Significativas

• Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	8
• Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
• Base de medición	
• Moneda Funcional y de Presentación	
• Uso de Estimaciones y Supuestos	9
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	
b) Inventarios	
c) Provisiones	
d) Provisión para Impuesto a la Renta	10
e) Deterioro de activos	11
f) Administración de Riesgos Financieros	12
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	
g) Reserva legal	13
h) Reconocimiento de ingresos	
i) Costos y Gastos	
j) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia	14
k) Utilidad por acción	16

Índice

	Notas	Página
Notas a los Estados Financieros		
Efectivos y equivalente de efectivo	1	17
Cuentas por Cobrar	2	
Inventarios	3	
Construcciones en Curso	4	18
Obligaciones Bancarias	5	
Cuentas por pagar	6	19
Pasivo a Largo Plazo	7	
Capital Social	8	
Resultados Acumulados	9	
Transacciones con Partes Relacionadas	10	20
Impuesto a la Renta	11	21
Eventos Subsecuentes	12	



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Informe de los Auditores Independientes

Abril 3 del 2014

A los Señores Accionistas de
ROYALBAY HOTELES S.A.
Guayaquil - Ecuador

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ROYALBAY HOTELES S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas de contabilidad significativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos



Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ROYALBAY HOTELES S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis en unos asuntos

Como se explica con más detalle en las Políticas de Contabilidad Significativas a los estados financieros adjuntos, a partir del 1 de enero del 2012, la compañía adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.

Informe sobre requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2013, se emite por separado.

SC. RNAE N° 434

William Florencia N.

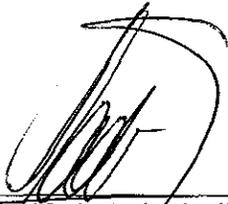
Socio

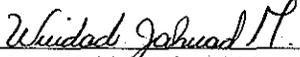
RNC-22.712

ROYALBAY HOTELES S.A.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(En dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos		
Otros Ingresos operacionales	33	-
Gastos		
Gastos de administración	(47.509)	(50.815)
Gastos Financieros	(42)	(68)
Resultado del ejercicio	<u>(47.518)</u>	<u>(50.883)</u>
Pérdida neta por acción	<u>(59)</u>	<u>(64)</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Sr. José Luis Saab Ripoll
REPRESENTANTE LEGAL


 Ing. Wuidad Jahua Mora
CONTADORA GENERAL
 Registro: 0.40099

ROYALBAY HOTELES S.A.

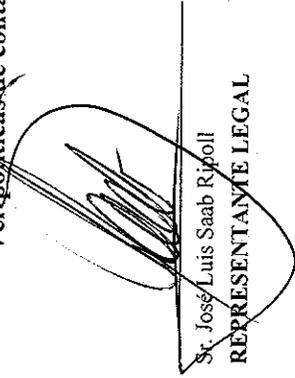
Estados de Cambios en el Patrimonio

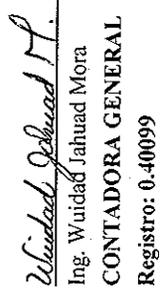
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
2013				
Saldo al 31 de diciembre del 2012	4.000.000	-	(50.883)	3.949.117
Transferencia a resultados acumulados	-	(50.883)	50.883	-
Resultado del ejercicio	-	-	(47.518)	(47.518)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	4.000.000	(50.883)	(47.518)	3.901.599
2012				
Saldo al 31 de diciembre del 2011	4.000.000	-	-	4.000.000
Resultado del ejercicio	-	-	(50.883)	(50.883)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	4.000.000	-	(50.883)	3.949.117

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Sr. José Luis Saab Ripoll
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Widad Jahud Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

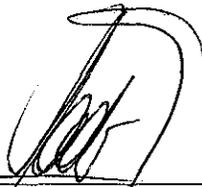
ROYALBAY HOTELES S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(En dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo en las actividades de operación		
Efectivo pagado a proveedores	(3.152)	(57.215)
Otros ingresos y egresos netos	(9)	(68)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(3.161)</u>	<u>(57.283)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Sobregiros recibidos	448	-
Préstamos recibidos a largo plazo	-	60.000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>448</u>	<u>60.000</u>
Disminución neta del efectivo	(2.713)	2.717
Efectivo al inicio del período	2.717	-
Efectivo al final del período.	<u>4</u>	<u>2.717</u>

Actividades de Inversión

Durante el año 2013 y 2012 la compañía no realizó ninguna actividad de inversión

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



 Sr. José Luis Saab Ripoll
REPRESENTANTE LEGAL

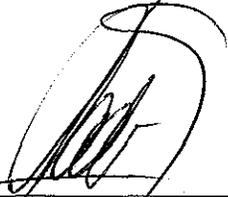


 Ing. Wuidad Jahua Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

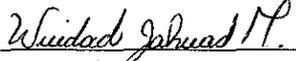
ROYALBAY HOTELES S.A.
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
utilizado en las Actividades de Operación
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(En dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Pérdida neta del período	(47.518)	(50.883)
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	<u>(47.518)</u>	<u>(50.883)</u>
Disminución (Aumento) en Cuentas y Documentos por cobrar	2.372	(2.372)
Aumento en Otros Activos	(5.084)	(74.283)
Disminución en Cuentas y Documentos por pagar	47.069	70.255
	<u>44.357</u>	<u>(6.400)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u><u>(3.161)</u></u>	<u><u>(57.283)</u></u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros



 Sr. José Luis Saab Ripoll
REPRESENTANTE LEGAL



 Ing. Wuidad Jahua Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

ROYALBAY HOTELES S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 19 de Enero del 2010, e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de Mayo del 2011, del mismo cantón; bajo el nombre de ROYALBAY HOTELES S.A, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. SC.IJ.DJC.G.11.0001659 con fecha 12 de Marzo del 2011.

Su objeto social principal son las actividades de administración hotelera y construcción de hoteles.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICL.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012. En base a estos lineamientos, **ROYALBAY HOTELES S.A.**, ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición, para lo cual ha procedido con la conversión a NIIF, en concordancia con esta nueva normatividad.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico,

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad.

b) Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición.

c) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

d) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: año 2011 24%, año 2012 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y

ROYALBAY HOTELES S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

e) Deterioro de activos

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

f) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

ROYALBAY HOTELES S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

g) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contra prestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- **Venta de bienes y servicios.**-Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

i) Costos y Gastos

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

ROYALBAY HOTELES S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

j) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de “entidades de inversión” según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

**NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros –
Modificaciones a la NIC 32**

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

**NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura –
Modificaciones a la NIC 39**

Estas modificaciones exigen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Nombre</u>	<u>Vigente desde:</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

k) Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012

1. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Bancos nacionales	4		2,717
Total	4		2,717

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Impuestos fiscales	-		2,372
Total	-		2,372

3. Inventarios

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Inventarios (1)	1,515,050		1,515,050
Total	1,515,050		1,515,050

(1) Corresponde a los lotes de terrenos ubicados en Kennedy Norte, en la Manzana 93, comprendido por los solares 3; 4; 5; 6; 11; 12; 13; 14 y 15 que fueron entregados por los accionistas como aportes.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

4. Construcciones en curso

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Proyecto Hotel Marriot			
Diseño arquitectónico; Estudios de factibilidad y permisos	79,367		74,283
Costo de Obras en ejecución (1)	2,484,950		2,484,950
Total	<u>2,564,317</u>		<u>2,559,233</u>

(1) Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, esta partida comprende los aportes entregados por los accionistas la misma que está conformada como sigue:

	<u>US\$</u>
Estudios realizados	
Lotani S.A.	350,000
	<u>350,000</u>
Proyecto de construcción	
Lotani S.A.	404,950
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	520,000
José Luis Saab Ripoll	120,000
	<u>1,044,950</u>
Derechos de contrato de Administración hotelera	
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	1,090,000
	<u>1,090,000</u>
Total	<u>2,484,950</u>

5. Obligaciones Bancarias

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Sobregiros bancarios			
Banco del Pichincha S.A.	448		-
Total	<u>448</u>		<u>-</u>

ROYALBAY HOTELES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

6. Cuentas por Pagar

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Proveedores	-		1.220
Compañías relacionadas (1)	117.324		67.239
Otras cuentas por pagar	-		1.796
Total	<u>117.324</u>		<u>70.255</u>

(1) Corresponde a los valores pendientes de pago con partes relacionadas. Ver Nota 10

7. Pasivos a largo plazo

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Accionistas (1)	60,000		60,000
Total	<u>60,000</u>		<u>60,000</u>

(1) Corresponde a valores entregados por el accionista Lotani S.A., los mismos que no tienen fechas de vencimiento pactadas.

8. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 5.000,00 cada una.

9. Resultados Acumulados

La ley de Compañías establece como una causal de disolución, cuando las pérdidas de una Compañía alcanzan el 50% o más del capital social y reservas; si los accionistas no proceden a reintegrarlo o limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste sea suficiente para conseguir el objeto social de la Compañía.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento permite compensar las pérdidas operacionales con las utilidades obtenidas en los cinco períodos impositivos siguientes, sin exceder en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

Al 31 de Diciembre del 2013 la compañía acumuló pérdidas por US\$ 50.883 provenientes del periodo 2012.

10. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar			
Furoiani Obras y Proyectos	97,324		47,239
Otrivin S.A.	20,000		20,000
TOTAL	<u>117,324</u>		<u>67,239</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con compañías relacionadas, así:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Préstamos recibidos			
Furoiani obras y Proyectos S.A. (1)	19,992		-
Otrivin S.A. (1)	-		20,000
Egresos por reembolsos			
Furoiani obras y Proyectos S.A.	29,042		47,239

(1) Corresponde a préstamos realizados, las que no poseen fechas de vencimientos ni tasas de interés pactados.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas precedentemente son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

ROYALBAY HOTELES S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

11. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la tasa impositiva del 22% y 23%, respectivamente, rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

12. Eventos subsecuentes

2013

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 3 del 2014, no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

2012

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 10 del 2013, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
