

STAVROSHOTELES CIA. LTDA.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Estado de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Stavroshoteles Cía. Ltda.
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos	Notas	2015	2014
Activo Corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	39,151	400
Impuestos corrientes	6	4,718	2,700
Pagos Anticipados	7	76,518	31,168
Total Activo Corriente		120,387	34,268
Activo No Corriente:			
Terreno	8	200,000	-
Construcciones en curso	8	240,966	-
Total Activo No Corriente		440,966	-
Total Activo		561,353	34,268
Pasivo y Patrimonio	Notas	2015	2014
Pasivo Corriente:			
Otras cuentas por pagar socios	9	44,492	33,791
Cuentas por pagar SRI	9	139	
Cuentas por pagar IESS	9	239	77
Total Pasivo Corriente		44,869	33,868
Pasivo No Corriente:			
Obligaciones CFN Largo Plazo	10	340,000	-
Total Pasivo No Corriente		340,000	-
Total Pasivo		384,869	33,868
Patrimonio			
Capital Social	11	200,400	400
Resultados acumulados	12	(23,916)	-
Total Patrimonio		176,484	400
Total Pasivo y Patrimonio		561,353	34,268

Stavroshoteles Cía. Ltda.
Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Actividades ordinarias:	Notas	2015	2014
Ingresos por actividades ordinarias	14	-	-
Costo por servicios prestados	14	-	-
Resultado Bruto		-	-
Gastos administrativos	14	11,977	-
Gastos Financieros	15	11,812	-
Resultado antes de impuesto a la renta y trabajadores		(23,789)	-
Utilidad de trabajadores		-	-
Resultado antes de impuesto a la renta		(23,789)	-
Impuesto a la renta	13	127	-
Total resultado integral		(23,916)	-

Stavroshoteles Cía. Ltda.**Estados de Cambios en el Patrimonio**

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Concepto	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2013	400	-	-	400
Aumento de Capital	-	-	-	-
Apropiación de reservas	-	-	-	-
Resultado integral total	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014	400	-	-	400
Aumento de Capital	200,000	-	-	200,000
Apropiación de reservas	-	-	-	-
Resultado integral total	-	-	(23,916)	(23,916)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	200,400	-	(23,916)	176,484

Stavroshoteles Cía. Ltda.
Estados de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Flujos de efectivo de las actividades de operación:	2015	2014
Efectivo recibido	47,368	18,845
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(107,524)	(18,845)
Impuesto a la renta pagado	(127)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	(60,283)	(0)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, planta y equipo	(240,966)	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	(240,966)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Financiamiento por aumento de capital	-	-
Proveniente de préstamos a largo plazo	340,000	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	340,000	-
Incremento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	38,751	(0)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	400	400
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	39,151	400

STAVROSHOTELES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015

(1) Entidad de Reporte

Stavros Hoteles Cía. Ltda., fue constituida en el Cantón Quito, Provincia de Pichincha – Ecuador, según escritura pública de fecha 12 de junio de 2012. La actividad principal de la Compañía consiste en la prestación de servicios de alojamiento y hotelería; el manejo de restaurantes, locales comerciales y en general toda clase de actividades relacionadas con el entretenimiento turístico.

En adición, para el cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá efectuar todo tipo de actos y contratos permitidos y no prohibidos por la Ley, sin embargo no puede captar recursos de terceros ni realizar intermediación financiera reservados a las instituciones amparadas por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

La Compañía se encuentra domiciliada en la ciudad de Quito, calle Alfredo Carpio N53-158 y Los Pinos, Quito – Ecuador y realiza sus actividades comerciales en el sector turístico, hotelero y de restaurantes, está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES,

Para STAVROSHOTELES CIA. LTDA. estos estados financieros fueron preparados de conformidad con las NIIF para PYMES, que son los nuevos principios de contabilidad de aceptación general en Ecuador a partir del 1 de enero del 2012. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la NIIF para PYMES en la preparación de dichos estados financieros.

Estos estados financieros han sido autorizados para su emisión por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de marzo de 2016.

(b) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

(c) Uso de Estimaciones y Juicios en la Preparación de los Estados Financieros

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados finales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información acerca de juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se incluye en las siguientes notas:

- Efectivo y equivalente al efectivo
- Cuentas por cobrar
- Pagos anticipados

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del Estado de Situación Financiera de Apertura al 1 de enero de 2011, para propósitos de transición a las NIIF para PYMES, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y No Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en los balances generales se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquéllos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Equivalentes del Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en bancos, sujeto a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

(c) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Inicialmente la Compañía reconoce los préstamos y las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los demás activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; o en los casos que retiene los derechos contractuales de recibir los flujos pero asume la obligación contractual de pagar los flujos a uno o varios perceptores. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Partidas por cobrar (cartera de créditos)

Las partidas por cobrar son activos financieros que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción

directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado.

Las partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar a accionistas de la compañía.

(d) Propiedades y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y equipos son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un elemento de propiedades y equipos, se reconocen en resultados.

ii. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde el costo de un activo menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta., considerando la vida útil estimada para cada componente de las propiedades y equipos. El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Patrimonio

i. Capital Social - Acciones ordinarias nominativas

ii. Capital Social - Acciones comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(f) Compensaciones de Saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

(4) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración del capital por parte de la Compañía. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

(a) Marco de Administración de riesgos

La gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(b) Riesgo de Crédito

Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar de crédito tributario de IVA. Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a estas cuentas por cobrar que posee la Compañía. Al 31 de diciembre del 2013 no representan mayor riesgo., la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a la anteriormente señalada.

(c) 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 u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia 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 muestra el ratio del índice de liquidez:

Cuentas	2015	2014
Total Patrimonio	176,484	400
Total Activo	561,353	34,268
Índice - ratio de patrimonio sobre activos	0.31	0.01

(d) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Cuentas	2015	2014
Activo Corriente	120,387	34,268
Pasivo Corriente	44,869	33,868
Índice de liquidez	2.68	1.01

(5) Efectivo y Equivalentes del Efectivo

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, como efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a fondos mantenidos en la cuenta de integración de capital, que aún no se ha solicitado su reintegración y los saldos en las cuenta bancaria del Banco Pacifico:

Cuentas	2015	2014
Cta Integracion Capital	400	400
Bcos Locales	38,751	-
Total	39,151	400

(6) Cuentas por Cobrar

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 corresponden únicamente a saldos pendientes de cobro por crédito tributario de IVA.

(7) Pagos anticipados

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 corresponden a los pagos realizados a proveedores varios correspondientes a estudios y análisis para el avance del proyecto Anannda Hotel & Spa.

(8) Propiedades

El detalle del movimiento de Propiedades es como sigue:

		31 de diciembre del 2014	Adiciones	Ventas / Bajas	31 de diciembre del 2015
Costo:					
Terreno	US\$	-	200,000		200,000
Construcciones en curso		-	240,966		240,966
	US\$	-	440,966	-	440,966
Depreciación acumulada:					
Construcciones en curso	US\$	-	-	-	-
	US\$	-	-	-	-
Valor neto en libros	US\$	-	440,966	-	440,966

(9) Cuentas por Pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Cuentas	2015	2014
Otras cuentas por pagar socios	26,860	26,860
Sueldos por pagar	10,944	6,931
Obligaciones con el SRI	139	-
Obligaciones con el IESS	239	77
Total	38,181	33,868

(10) Obligaciones Financieras

La compañía y la Corporación Financiera Nacional (CFN) firmaron un contrato para el financiamiento a través del cual pone a disposición de la compañía US\$ 900.000,00 a ser desembolsados progresivamente de acuerdo al avance de la construcción de la obra.

Desembolso / Plazo para desembolso	Valor del Desembolso US\$	Plazo para justificar en días	Desembolso Acumulado US\$	Cobertura Garantía/Deuda desembolso
Primero , hasta 30 días luego de la fecha de instrumentación: Activos Fijos: obra civil	340,000.00	120	340,000.00	129.41%
Segundo , hasta 130 días luego de la fecha del primer desembolso: Activos Fijos: obra civil	260,000.00	120	600,000.00	130.00%
Tercero , hasta 130 días luego de la fecha del segundo desembolso: Activos Fijos: obra civil	220,000.00	120	820,000.00	126.83%
Cuarto , hasta 130 días luego de la fecha del tercer desembolso: Activos Fijos: obra civil 300.00 USD y Equipamiento 50.000 USD	80,000.00	120	900,000.00	140.00%

Dicho crédito está destinado exclusivamente para la construcción del proyecto Annanda Hotel & SPA en el Cantón Ahuano de la Provincia de Tena – Ecuador; por el crédito la compañía deberá pagar el interés nominal del 6.9% (tasa para operaciones de primer piso del 6,9% fija – CAMBIO DE LA MATRIZ PRODUCTIVA) a un plazo de 8 años (dos mil ochocientos ochenta días) y dos año de gracia (setecientos veinte días).

El periodo de pago es cada 90 (noventa) días el interés vencido durante el periodo de gracia.

La forma de pago del capital cada 90 (noventa) días para el periodo normal, mediante dividendos variables que incluyen una cuota de principal fija más los intereses correspondientes. Los pagos se realizarán en efectivo, cheque certificado, mediante débito de la cuenta del cliente o de la forma en que la CFN determine.

Al 31 de diciembre la compañía mantiene vigente un pagaré emitido en septiembre 2015 a favor de la CFN por el primer desembolso recibido por US 340.000.

(11) Patrimonio

(a) Capital Social

El capital social de la Compañía consiste de 400 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con valor nominal de US\$1 cada una, autorizadas, suscritas y pagadas.

(12) Resultados acumulados

La compañía presenta una pérdida en el ejercicio económico 2015 por cuanto no genera ningún tipo de ingreso, el mismo que es debido a los gastos de administración (Sueldos y beneficios sociales), gastos financieros e impuesto a la renta.

(13) Impuesto a la renta

En el año 2015 la compañía presentó pérdida, sin embargo estuvo sujeta al impuesto a la renta mínimo, el mismo que se detalla a continuación:

Cuentas	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	(11,977)	-
Mas (menos)		
Gastos no deducibles		
Base Imponible	-	-
Impuesto a la renta corriente estimado	-	-
Impuesto a la renta mínimo	127	
Tasa	-1.1%	0%

(14) Ingresos y Gastos

(a) Ingresos

La compañía no tiene ingresos en el año 2015 y 2014

(b) Gastos

Los gastos se resumen a continuación:

Cuentas	2015	2014
Costo de Ventas	-	-
Sueldos y Salarios	8,849	-
Beneficios Sociales	1,075	-
Otros gastos administrativos	38	-
Total	9,962	-

(15) Gastos Financieros

Los gastos financieros se resumen a continuación:

Cuentas	2015	2014
Costos bancarios	82	-
Intereses Prestamos CFN	11,730	-
Total	11,812	-