

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1 INFORMACION GENERAL

Descripción del Negocio

NEOEMBASSY CIA. LTDA., es una Compañía de responsabilidad limitada constituida de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas el 15 de mayo del año 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de mayo del mismo año y tiene una duración de 50 años.

El objeto social de la Compañía es todo tipo de actividad hotelera, ofrecer servicios de restaurantes, sala de banquetes, centro y complejo de convenciones, la reserva, adquisición y venta de alojamiento y servicios turísticos.

El domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, calle Wilson e8-22 y Av. 6 de Diciembre.

2 BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 MARCO REGULATORIO EN EL ECUADOR

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adopto las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, posteriormente mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.3 PERIODO CONTABLE

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2016 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

2.5 HIPOTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Es decir los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

3 POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1 CLASIFICACION 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 aquellos 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.

3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente.

3.3 ACTIVOS FINANCIEROS

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiamiento cuando las ventas se hacen con un período medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, el importe de las

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

3.3 INVENTARIOS

Los inventarios están constituidos por bienes para ser vendidos en el curso normal del negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado". El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y venta.

Deterioro del Valor de los Inventarios

Al final de cada período sobre el que se informa se analizan los inventarios que están deteriorados, es decir, si el importe en libros no es totalmente recuperable por daños, obsolescencia o precio de ventas decrecientes.

3.4 PROPIEDAD PLANTA y EQUIPO

Reconocimiento y Medición

Las Propiedades, planta y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Los bienes comprendidos de propiedad, planta y equipo, de uso propio, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y cualquier otro desembolso directamente atribuible para que el activo este apto para su funcionamiento y uso previsto. Los programas de computación adquiridos, los cuales están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de esos equipos.

Costos posteriores

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Depreciación

La depreciación de propiedades, planta y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados aplicando el método de línea recta y sobre las vidas útiles estimadas de cada una de las partidas de activos fijos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

| Ítem | Vida útil (en años) |
|--|---------------------|
| Edificios e instalaciones | 20 |
| Maquinarias y equipos | 10 |
| Equipos de transporte | 5 |
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 10 |
| Equipos de computación | 3 |

3.5 IDENTIFICACION Y MEDICION DE DETERIORO

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

3.6 IMPUESTO A LAS GANACIAS

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.6.1 **Impuesto corriente** - es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles.

3.6.2 **Impuestos diferidos** - Se reconocen como un activo o un pasivo cuando el impuesto a la renta por pagar difiere del impuesto a la renta por pagar corriente.

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobados o prácticamente aprobadas al final del período que se informa. La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Ante las limitaciones tributarias en el reconocimiento de los impuestos diferidos, ya que los activos por impuestos diferidos constituirían un crédito tributario a favor de la empresa que no se podría compensar y los valores en cuenta serán solamente acumulativos en el tiempo o hasta cuando se permita la compensación, y considerando su cuantía estimada por la Compañía, la cual es poco significativa, no se reconocen y tal hecho no influye materialmente las decisiones económicas.

3.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Beneficios Post-Empleados

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía, el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los trabajadores han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos cuantificados al valor presente de la obligación futura. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectado. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Esta expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública e incluyen una tasa de descuento.

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Beneficios a corto plazo

Las obligaciones derivadas de beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas por el importe no descontado que se espera pagar por esos servicios (esto es, valor nominal de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas al gasto a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la estimación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto se refieren la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondo de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

3.8 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en litigios, reclamos, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al estado de situación financiera los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponden a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.



NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

3.9 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación ha sido aplicada por la Compañía durante el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad - NIC, nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|---------------------------|--|--------------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2018 |
| NIIF 15 | Ingresos procedentes de contratos con clientes | Enero 1, 2018 |
| NIIF 16 | Arrendamientos | Enero 1, 2019 |
| Modificaciones a la NIC 7 | Iniciativas de revelación | Enero 1, 2017 |

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros, en relación con los activos financieros y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de la transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, por la aplicación de la NIIF 15.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de efectivo de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de efectivo de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de efectivo de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros, en relación con los arrendamientos en la aplicación de la NIIF 16.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Presidencia medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés - La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría significativamente el valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasas de interés fija o los resultados de la Compañía.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

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 Administración para administrar la liquidez es asegurarse, en la mayor medida posible, de contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar junto con los saldos de efectivo esperados para cubrir las cuentas por pagar y préstamos bancarios.

Véase página siguiente

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

5. EFECTIVO y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de lo siguiente:

| | 2016 En US Dólares | 2015 En US Dólares |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Caja | 10.180,92 | 13.341,47 |
| Bancos | 20.408,60 | 41.933,70 |
| Inversiones financieras | 110.000,00 | - |
| Total | 140.589,52 | 55.275,17 |

Las cuentas bancarias se presentan conciliadas a la fecha del balance y son fondos disponibles.

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar se resumen de la siguiente manera:

| | 2016 En US Dólares | 2015 En US Dólares |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cartera de clientes | 216.914,84 | 240.513,94 |
| Tarjetas de crédito | 16.226,65 | 63.654,66 |
| Cheques por cobrar | 5.979,31 | 14.608,00 |
| Otros | 811,43 | - |
| Provisión para cuentas incobrables | (93.271,62) | (91.484,00) |
| Total | 146.660,61 | 227.292,60 |

La administración de la compañía considera apropiada la provisión para cartera incobrable.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016, los inventarios son como sigue:

| | 2016 En US Dólares | 2015 En US Dólares |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Inventarios de alimentos | 3.615,64 | 6.950,81 |
| Inventarios de bebidas | 2.810,99 | 2.239,54 |
| Inventarios de suministros impresos | 1.861,14 | 3.065,24 |

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, se resumen de la siguiente manera:

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | En US Dólares | En US Dólares |
| Crédito tributario IVA | 29.922,91 | 27.868,76 |
| Crédito tributario retenciones renta | 17.953,18 | 32.277,57 |
| Anticipo impuesto a la renta | 15.571,18 | - |
| Total | <u>63.447,27</u> | <u>60.146,33</u> |

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2015, su composición se resume de la siguiente manera:

| | 2016 | 2015 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | En US Dólares | En US Dólares |
| Costo | 3.922.718,59 | 5.416.975,06 |
| Depreciación acumulado | <u>(1.280.481,00)</u> | <u>(1.242.234,54)</u> |
| Costo Neto | <u>2.642.237,59</u> | <u>4.174.740,52</u> |

El movimiento fue como sigue:

| | SalDOS al 31-dic- 2015 | | | | SalDOS al 31- dic-2016 |
|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | En US Dólares | Avalúo | Adquisiciones | Ventas | En US Dólares |
| Terrenos | 1.921.416,57 | 205.438,40 | | (1.105.438,40) | 1.021.416,57 |
| Edificios | 2.408.122,52 | 404.799,78 | | (1.030.250,20) | 1.782.672,10 |
| Construcciones en curso | 304.230,48 | - | - | | 304.230,48 |
| Instalaciones | 123.655,03 | - | 13.582,47 | | 137.237,50 |
| Muebles y enseres | 238.703,06 | - | 2.804,80 | | 241.507,86 |
| Maquinaria y equipo | 351.597,60 | - | 13.353,01 | | 364.950,61 |
| Equipo de computación | 28.053,32 | - | 1.453,67 | | 29.506,99 |
| Vehículos | 34.669,64 | - | | | 34.669,64 |
| Equipo de oficina | 6.526,84 | - | | | 6.526,84 |
| Total Costo | <u>5.416.975,06</u> | <u>610.238,18</u> | <u>31.193,95</u> | <u>(2.135.688,60)</u> | <u>3.922.718,59</u> |

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

La Compañía opto por medir la partida correspondiente a la edificación propiedad de la Compañía ubicada en el balneario del Cantón Atacames, que consiste en una edificación de cuatro pisos y Pent House, con estructura de hormigón armado,, cubierta de hormigón armado y terreno con equipamiento donde funciona el Hotel Costa Paraíso. Tal procedimiento fue efectuado mediante avalúo realizado por perito independiente de la entidad el Arquitecto Manuel Santander Estupiñán. El efecto de la revaluación se registra en el patrimonio, ver nota 20.

Mediante escritura de compra venta celebrada el 4 de febrero del 2016, la Compañía vende el Lote de Terreno y Edificación, ubicada en el sector La Playa de Atacames, de la parroquia y cantón Atacames, provincia de Esmeraldas, la forma de pago es a largo plazo, ver nota .10

10. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Corresponde a valores por cobrar resultado de la venta del inmueble ubicado en el Cantón Atacames, el precio de compra venta acordado por las partes hace referencia al avalúo emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames al momento de la transferencia.

11. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Corresponden a valores adeudados a proveedores locales en la adquisición de bienes y servicios necesarios para la prestación de servicios hoteleros.

12. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

| | 2016 En US Dólares | 2015 En US Dólares |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Retenciones por pagar | 18.784,07 | - |
| Impuesto a la renta sociedad | - | 19.639,94 |
| Total | 18.784,07 | 19.639,94 |

Véase página siguiente

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-----------------|------------------|
| | En US Dólares | En US Dólares |
| Resultado del período según estados financieros antes de impuesto a la renta | 2.381,63 | 49.431,38 |
| 15% de participación a trabajadores | (357,24) | (7.414,71) |
| Otras diferencias temporarias | - | 4.197,00 |
| Ingresos exentos | (257.438,48) | - |
| Gastos no deducibles | 34.558,87 | 43.058,77 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utilidad Gravada (Pérdida tributaria) | (220.855,22) | 89.272,44 |
| Impuesto a la renta causado | (a) - | 19.639,94 |
| Anticipo determinado | (b) 28.377,84 | 30.471,33 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (el mayor entre causado y anticipo) | 28.377,84 | 30.471,33 |
| (-) Anticipo impuesto renta pagado | 5.835,72 | 9.735,46 |
| (-) Retenciones en la fuente del año | 17.953,18 | 22.542,11 |
| | <hr/> | <hr/> |
| (Impuesto por pagar) Saldo a favor | (4.588,94) | 1.806,24 |

(a) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para los períodos 2016 y 2015, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

(b) A partir del año 2010, se debe calcular como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual 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. La compañía no está obligada a pagar el anticipo debido a que las retenciones del período fueron superiores.

Aspectos Tributarios

Precios de transferencia

En mayo 27 del 2015, la Administración Tributaria emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, la cual establece para efectos de control lo siguiente:

- Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas dentro

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía no realizó transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior ni locales, dentro de lo establecido en la normatividad mencionada en los dos párrafos anteriores, por lo que no está en la obligación de presentar el anexo e informe integral de precios de transferencia.

Nueva Legislación

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo si está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros que para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

13. OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de diciembre del 2016, se resumen de la siguiente manera:

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| | En US Dólares | En US Dólares |
| IESS Aportes | 6.227,45 | 7.002,83 |
| IESS préstamos | 2.717,09 | 1.842,18 |
| IESS fondo de reserva | 856,83 | 1.005,89 |

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

14. BENEFICIOS CON EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016, se resumen de la siguiente manera:

| | 2016 En US Dólares | 2015 En US Dólares |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Decimo tercer sueldo | 2.640,44 | 2.581,17 |
| Decimo cuarto sueldo | 8.147,48 | 9.816,48 |
| Vacaciones | 40.747,36 | 59.474,40 |
| Participación trabajadores | 357,24 | 7.415,00 |
| Total | 51.892,52 | 79.287,05 |

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

| | 2016 En US Dólares | 2015 En US Dólares |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Otras cuentas por pagar | 136.326,22 | 45.167,94 |
| 10% Impuesto servicios por pagar empleados | 9.190,40 | - |
| Total | 145.516,62 | 45.167,94 |

16. RELACIONADAS POR PAGAR

Se mantiene una deuda con la Compañía Éxito Corporation INC., representada por el señor Marco Lener Velasco Freire, con fecha 2 de enero del 2012, se han cancelado cuotas variadas, dependiendo del flujo de efectivo que posea Neoembassy Cía. Ltda. Siendo la deuda al 31 de diciembre del 2016 de US\$ 3'225.372,21

17. PROVISION BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía tiene registrada una provisión para cubrir las obligaciones financieras que se ocasionarán por efecto de la jubilación patronal y la bonificación por desahucio del personal bajo nómina, sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

| 2016 En US Dólares | 2015 En US Dólares |
|-----------------------|-----------------------|
|-----------------------|-----------------------|

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

El movimiento de las provisiones fue como sigue:

| | 2016 En US Dólares Diciembre 31, | 2016 En US Dólares Diciembre 31, |
|--------------------------------------|--|--|
| Saldos al comienzo del año | 33.334 | 12.205 |
| Costo laboral por servicios actuales | 9.199 | 3.012 |
| Costo por intereses | 2.103 | 759 |
| Ganancia (Pérdidas) actuariales | 7.790 | 7.001 |
| Costos por servicios pasados | - | - |
| Beneficios pagados | - | (5.543) |
| Saldos al fin del año | 52.426 | 17.434 |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes. Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

| | <u>año 2016</u> | <u>año 2015</u> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tasa de descuento | 4,14% | 6,31% |
| Tasa esperada del incremento salarial | 3,00% | 3,00% |
| Tabla de rotación (promedio) | 22,53% | 20,80% |

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016, el capital suscrito y pagado asciende a US\$ 5.000 dividido en participaciones sociales de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

19. RESERVA LEGAL

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

20. RESERVA FACULTATIVA

Los socios reunidos en Junta Extraordinaria Universal el 30 de diciembre del 2016, en apego al artículo Décimo Quinto de los Estatutos de la Compañía que señala un mínimo del 20% del capital social de reserva legal, resolvió mantener la reserva legal de US\$ 1.000 y la diferencia US\$ 89.721,26 mantener en el patrimonio como una reserva voluntaria.

21. SUPERÁVIT REVALUACIÓN

La Compañía opto por medir la partida correspondiente a la edificación propiedad de la Compañía ubicada en el balneario del Cantón Atacames. Tal procedimiento fue efectuado mediante avalúo realizado por perito independiente de la entidad el Arquitecto Manuel Santander Estupiñán. El efecto de la revaluación generó un incremento de US\$ 610.238,18 incrementando el valor en libros de los inmuebles y en la reserva por valuación en el patrimonio por igual valor.

22. RESULTADOS ACUMULADOS

La acumulación de resultados de años anteriores se muestra como sigue:

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | En US Dólares | En US Dólares |
| Utilidad del ejercicio 2008 | 74.989,01 | 74.989,01 |
| Utilidad del ejercicio 2009 | 21.220,49 | 21.220,49 |
| Utilidad del ejercicio 2010 | 170.971,09 | 170.971,09 |
| Utilidad del ejercicio 2011 | 249.895,23 | 249.895,23 |
| Utilidad del ejercicio 2012 | 110.769,66 | 110.769,66 |
| Utilidad del ejercicio 2013 | 115.548,60 | 115.548,60 |
| Utilidad del ejercicio 2014 | 48.583,01 | 48.583,01 |
| Utilidad del ejercicio 2015 | 23.454,18 | - |
| Total Ingresos | <u>815.431,27</u> | <u>791.977,09</u> |

23 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

| | 2016 |
|------------------------------------|---------------|
| | En US Dólares |
| Venta de bazar | 954,37 |
| Servicio de habitaciones | 856.708,49 |
| Servicio de alimentación y bebidas | 132.949,46 |
| Servicio de banquetes y eventos | 225.035,94 |
| Servicio de lavandería | 1.530,62 |
| Servicio de business center | 462,26 |

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

24 RECONOCIMIENTO DE COSTOS y GASTOS

Los gastos son reconocidos con base en lo causado independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. En el estado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Un resumen de los costos (excluye costo de ventas) por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | En US Dólares | En US Dólares |
| Costo alimentos y bebidas | 91.915,96 | 107.810,07 |
| Costo alquiler equipos | 21.440,21 | 14.986,18 |
| Costo lavandería | 5.763,62 | 7.304,32 |
| Costo combustibles | 25.266,42 | 27.140,37 |
| Costo habitaciones | 52.804,36 | 58.570,83 |
| Costo transporte | 1.931,01 | 2.499,78 |
| Costo desayunos | 35.606,24 | 39.672,43 |
| Total | 234.727,82 | 257.983,98 |

Un resumen de los gastos (excluye costo de ventas) por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | En US Dólares | En US Dólares |
| Sueldos y beneficios a empleados | 519.175 | 557.546 |
| Honorarios | 36.652 | 84.709 |
| Mantenimiento y reparaciones | 148.694 | 92.704 |
| Comisiones | 37.020 | 42.609 |
| Promoción y publicidad | 17.200 | 4.617 |
| Combustibles | 3.100 | 3.324 |
| Transporte | 12.997 | 9.087 |
| Servicios básicos | 70.775 | 78.154 |
| Impuestos varios | 109.657 | 78.955 |
| Suministros varios | 48.599 | 62.220 |
| Seguros | 17.082 | 17.491 |
| Gastos de gestión y viaje | 6.379,17 | 6.558,73 |

NEOEMBASSY CÍA. LTDA.

25. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene obligaciones ciertas o legales resultantes de eventos pasados cuya probabilidad pudiera resultar en un desembolso para cancelarlos. Adicionalmente, la Compañía no posee reclamos o gravámenes no entablados que deban ser revelados.

26. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (12 de abril del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

27. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 12 del 2017 y serán presentados a la Junta de Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

