

**SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA
S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017

Contenido

Estados financieros:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

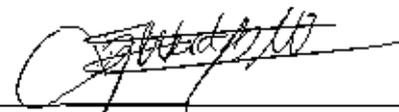
	Nota	2017
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	140,011
Cuentas por cobrar comerciales	8	7,824
Impuestos corrientes por cobrar	14(a)	55,692
Total activo corriente		203,527
Activo no corriente		
Proyecto en construcción	9	978,253
Otros activos no corrientes	10	21,600
		999,853
Total activo		1,203,380


REPRESENTACION Y ASESORIA PEREP

CIA LTDA

Representante Legal

Alexander Basantes


CPA FERRERE ECUADOR CPAEC S.A.

Contador General

Wendy Noboa

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A.

Estado de situación financiera

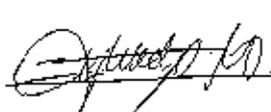
Al 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017
Pasivo y patrimonio		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar comerciales	11	346,313
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	844,757
Impuestos corrientes por pagar	14(a)	48,630
Beneficios a empleados	13	6,150
Anticipo clientes		1,275
Total pasivo		1,247,125
Patrimonio		
Capital emitido	15	800
Resultados acumulados		(43,545)
Total patrimonio		(43,745)
Total del pasivo y patrimonio		1,203,380


REPRESENTACION Y ASESORIA PEREP
CIA LTDA

Representante Legal
Alexander Basantes


CPA FERRERE ECUADOR CPAEC S.A.
Contador General
Wendy Noboa

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A.

Estado de resultados integrales

Por el periodo comprendido entre el 22 de septiembre y 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017
INGRESOS		
Ingresos por servicios prestados	16	8,793
COSTOS Y GASTOS		
Gastos de administración	17	(52,940)
Pérdida Operacional		(44,147)
Gastos financieros		(217)
Otros gastos		(181)
Pérdida antes del impuesto a la renta		(44,545)
Impuesto a la renta		-
Pérdida neta del ejercicio		(44,545)


REPRESENTACION Y ASESORIA FEREPA

CIA LTDA

Representante Legal

Alexander Basentes


CPA FERRERE ECUADOR CPAEC S.A.

Contador General

Wendy Noboa

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo comprendido entre el 22 de septiembre y 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital pago	Resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldos al 22 de septiembre de 2017	-	-	-
Capital Pagado (ver nota 15)	800	-	800
Resultado del Ejercicio	-	(44,545)	(44,545)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	(44,545)	(43,745)


REPRESENTACION FISCAL PEREP
CIA LTDA

Representante Legal
Alexander Basantes


CPA FERRERE ECUADOR CPAEC S.A.

Contador General
Wendy Noboa

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A.

Estado de flujo de efectivo

Por el Período Comprendido del 22 de septiembre del 2017 al 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación	
Pérdida antes de impuesto a la renta	(44,545)
Cambios de activos – (aumento) disminución:	
Cuentas por cobrar comerciales	(7,824)
Impuestos corrientes por cobrar	(55,682)
Cambios de pasivos – aumento (disminución)	
Cuentas por pagar comerciales	346,313
Beneficios a empleados	6,150
Impuestos corrientes por pagar	48,630
Anticipo clientes	1,275
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>294,307</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Proyecto en construcción	(978,253)
Otros activos no corrientes	(21,600)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(999,853)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	844,757
Capital Social	800
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>845,557</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	
Efectivo y equivalentes de efectivo	140,011
Saldo al inicio	-
Saldo al final	<u>140,011</u>


REPRESENTACIÓN Y ASESORIA PÉREP

CIA LTDA

Representante Legal

Alexander Basantes


CPA FERRERE ECUADOR CPAEC S.A.

Comptador General

Wendy Noboa

SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

La Compañía SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A. fue constituida el 22 de septiembre del 2017, siendo sus accionistas SELINA OPERATION ONE (1) S.A. de Panamá y SELINA OPERATION ECUADOR SELINA ECUA S.A de Ecuador, quienes a su vez son subsidiarias de Dekel Hostels Holding S.A. de Panamá. La Compañía tiene como actividad económica prestar servicios de alojamiento en hoteles.

Los Estados Financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados por la junta general de accionistas que se llevó a cabo el 29 de marzo de 2018.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía mantiene 20 empleados y ha firmado 3 contratos de arriendo con el Hotel Montañita, Hotel Majagua y Hotel Sebastian.

El domicilio principal de la Compañía se encuentra en Manabí, Manta calle Av. 24 Numero Calle 23 y M2.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante International Accounting Standards Board "IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Base de medición-

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2017, según se describe a continuación:

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28: Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Modificaciones a la NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar.
- Modificaciones a la NIC 12 – Impuestos a las Ganancias: Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.
- Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Clarificación del alcance en los desgloses requeridos en la NIIF 12

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2017; sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la gerencia, estas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

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 de operación; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo en bancos incluye aquellos activos financieros líquidos. Los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la Compañía y son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y el saldo de la cuenta de bancos fluctúa constantemente de deudor a acreedor.

b) Instrumentos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones normales de crédito. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) *Cuentas comerciales por cobrar:* corresponden a saldos por recuperar originados por servicios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) *Cuentas y documentos por pagar:* Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a que son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) *Cuentas por pagar a entidades relacionadas:* Corresponden principalmente a saldos con compañías relacionadas originados por préstamos recibidos para inversiones de desarrollo de los proyectos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfirió el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía, especificadas en el contrato, se han liquidado.

c) Provisiones-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Notas a los estados financieros (continuación)

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

d) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente:

Se basa en la utilidad gravable (tributaría) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos:

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de 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. 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, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

e) Beneficios a empleados

Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

f) Reconocimiento de ingresos

Comprenden el valor de prestación de servicios de alojamiento en hoteles y arrendos de locales. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la Compañía.

Son reconocidos en los resultados del año a medida en que se realizan los servicios prestados.

Notas a los estados financieros (continuación)

g) **Reconocimiento de 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 período más cercano en el que se conocen.

h) **Eventos posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la estimación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

i) **Clasificación de partidas en corriente y no corriente**

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

4. **USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se

Notas a los estados financieros (continuación)

basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Estimaciones y suposiciones:

Las suposiciones relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros.

- **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario, en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

- **Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 1 de enero de 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

Notas a los estados financieros (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF – Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro – Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
GINIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
GINIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

Los aspectos más relevantes de la NIIF 9, 15 y 16 se detallan a continuación:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de NIIF 9 "Instrumentos financieros", que reemplaza a la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición" y todas las versiones anteriores de NIIF 9.

NIIF 9 establece los siguientes tres aspectos para la contabilización y medición de instrumentos financieros, estos son:

- Clasificación y medición
- Deterioro
- Contabilidad de coberturas

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. A excepción de la contabilización de coberturas, se requiere una aplicación retrospectiva de los aspectos considerados en esta norma, sin embargo, la información comparativa no es obligatoria. Para la contabilización de coberturas, generalmente se aplican los requisitos de manera prospectiva, con algunas limitadas excepciones.

Sobre la base de los activos y pasivos financieros que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2017, la Administración espera que el nuevo modelo de clasificación y medición de instrumentos financieros no tenga un efecto material en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la GINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes".

La NIIF 15 es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control,

Notas a los estados financieros (continuación)

por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

- 1.- Identificar el contrato con el cliente;
- 2.- Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
- 3.- Determinar el precio de la transacción;
- 4.- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
- 5.- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC 15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC 27 "Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento".

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 "Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes" en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de estas excepciones.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2017 se conforman de la siguiente manera:

	2017
	<u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al valor nominal	
Efectivo y equivalentes de efectivo	140,011
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por cobrar comerciales	7,824
	<u>147,835</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Cuentas por pagar comerciales	346,313
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	844,757
	<u>1,191,070</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se formaba de la siguiente manera:

		<u>2017</u>
Fondos Rotativos		23,567
Bancos	(1)	116,444
		<u>140,011</u>

(1) La Compañía mantiene su cuenta corriente en Dólares de los Estados Unidos de América en entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar comerciales se formaban de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Clientes Nacionales	1,174
Facturas por emitir	6,650
	<u>7,824</u>

9. PROYECTO EN CONSTRUCCION

Al 31 de diciembre de 2017, en la cuenta proyecto en construcción se ha registrado todos los costos relacionados a arriendo, remodelación de infraestructura, diseño interior, adquisición de mobiliario y gastos de gestión.

	<u>2017</u>
Proyecto en construcción	978,253
	<u>978,253</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

La cuenta de proyecto en construcción se encuentra distribuida de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Constructoras y Contratistas (1)	507,935
Arrendamientos Hoteles	134,288
Diseño interior y mobiliario	241,030
Herramientas menores y suministros	59,399
Impuesto a la salida de divisas	35,601
	<u>978,253</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía se encuentra realizando trabajos de restructuración y remodelación de los Hoteles mediante contratos de construcción.

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017, otros activos no corrientes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Garantías por arriendos (1)	21,600
	<u>21,600</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía entregó 15,000 y 6,600 en concepto de garantía de arriendo con los hoteles que se ha firmado contrato. (ver nota 19).

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar comerciales se forman de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Proveedores Locales (1)	346,313
	<u>346,313</u>

(1) La antigüedad de las cuentas por pagar comerciales no supera los 30 días.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar a entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

<u>Compañía</u>	<u>País</u>	<u>2017</u>
Dekel Hostels Holding S.A.	Panamá	811,204
Selina Operation Ecuador Selinaecu S.A.	Ecuador	33,553
		<u>844,757</u>

Al 31 de diciembre de 2017, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

<u>País</u>	<u>Partes Relacionadas</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>
Ecuador	Dekel Hostels Holding S.A. Selina Operation Ecuador	Préstamo para Inversiones de Desarrollo	811,204
Ecuador	Selinaecu S.A.	Prestamos capital de trabajo	<u>33,553</u>

Los saldos por pagar a compañías relacionadas no devengan interés y no tienen plazos definidos de pago.

Las transacciones con entidades relacionadas durante el año 2017, se han realizado en condiciones acordadas entre las partes.

a) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2017, los beneficios a empleados por pagar se forman de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Beneficios sociales	4,449
Sueldos por pagar	1,701
	<u>6,150</u>

14. IMPUESTOS

a) Impuestos por cobrar y pagar

Al 31 de diciembre de 2017, los impuestos por cobrar y pagar se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2017</u>
Por cobrar:	
Crédito tributario IVA	55,692
	<u>55,692</u>
Por pagar:	
Retenciones de Impuesto al valor agregado (IVA)	4,620
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	8,409
Impuesto a la salida de divisas	35,601
	<u>48,630</u>

b) Conciliación Tributaria

Una conciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria es como sigue:

	<u>2017</u>
Pérdida antes de provisión para impuesto a la renta	(44,545)
Más (Menos)	
Gastos no deducibles	120
Pérdida tributaria	(44,425)
Tasa de impuesto a la renta	22%
Impuesto a la renta causado	-
Impuestos por pagar	-

c) Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta:

i. Determinación y pago del impuesto a la renta:

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

ii. Tasas del impuesto a la renta:

La tasa del impuesto a la renta que se aplica para el año 2017 es del 22%. No obstante, la tarifa impositiva aumentará al 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes

Notas a los estados financieros (continuación)

de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

iii. **Anticipo del impuesto a la renta:**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

iv. **Dividendos en efectivo:**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá

Notas a los estados financieros (continuación)

de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

v. Enajenación de acciones y participaciones:

A partir del ejercicio fiscal 2016, se encuentran gravadas con el Impuesto a la Renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

vi. Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

Notas a los estados financieros (continuación)

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

vii. Reformas tributarias:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

A partir del 1 de enero de 2018, aplicará la tasa de impuesto a la renta de 25% para sociedades. La tasa de impuesto a la renta aumentará en tres puntos porcentuales (28%) para la sociedad que tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición o cuando la sociedad incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

El beneficio de la reducción de la tasa de impuesto a la renta en 10 puntos porcentuales en el caso de reinversión de utilidades aplicará para las sociedades catalogadas como exportadoras habituales, sociedades de turismo receptivo y aquellas que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional en los términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta se podrán excluir los gastos incrementales para la generación de empleo, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan generar mayores niveles de producción, así como los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales a la seguridad social.

Se reduce el límite que obliga a la utilización del sistema financiero en las transacciones superiores a los mil dólares de los Estados Unidos de América para mantener la deducibilidad en el cálculo del

Notas a los estados financieros (continuación)

impuesto a la renta y la generación del crédito tributario de impuesto al valor agregado.

Son deducibles los pagos de jubilación patronal y desahucio siempre que el empleador cumpla con la obligación de mantener disponibles los fondos necesarios para realizar los pagos y que no provengan de provisiones constituidas en años anteriores.

Tienen derecho a una deducción adicional para la determinación del impuesto a la renta, de hasta el diez por ciento del valor de adquisiciones realizadas a organizaciones de la Economía Popular y Solidaria que sean consideradas como microempresas.

Se aumenta la tarifa de impuesto a la renta al 25% para sociedades que suscriban con el Estado contratos de inversión que concedan estabilidad tributaria.

A partir del 1 de junio de 2017, se aplicó la tarifa del IVA del 12% de acuerdo a 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.

De acuerdo al Decreto Ejecutivo No. 210 se estipuló la rebaja en el pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta para el año 2017. Las rebajas se aplicarán de la siguiente manera en el pago que se debe realizar en abril del 2018:

- Rebaja del 100% para las empresas que facturen un monto igual o menor a US\$500,000.00.
- Rebaja del 80% para las empresas que facturen entre US\$ 500,000.01 hasta US\$ 1,000,000.00.
- Rebaja del 40% para las empresas que facturen un monto igual o mayor a US\$ 1,000,000.01.

15. PATRIMONIO

a) Capital emitido

Al 31 de diciembre de 2017 el capital emitido estaba constituido por 800 acciones totalmente pagadas con un valor nominal de 1 (un Dólar) cada una.

La composición accionaria al cierre del 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

Accionista	País	Participación	Número de Acciones
SELINA OPERATION ECUADOR	Ecuador	0,1%	1
SELINA EGU S.A.			
SELINA OPERATION ONE S.A.	Panamá	99,9%	799
Total		100%	800

Notas a los estados financieros (continuación)

16. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

Por el periodo comprendido entre el 22 de septiembre al 31 de diciembre 2017, los ingresos por servicios prestados se formaban de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Servicios de arriendo	8,681
Servicios de Habitación	<u>112</u>
	<u>8,793</u>

17. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Por el periodo comprendido entre el 22 de septiembre al 31 de diciembre 2017, los gastos de administración se formaron de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Sueldos y Beneficios sociales	21,088
Honorarios Profesionales	<u>31,852</u>
	<u>52,940</u>

(1) En los gastos relacionados al personal se encuentran los sueldos y salarios, aportación patronal y beneficios sociales de los empleados.

18. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen al riesgo financiero que comprende los riesgos de tipo de cambio y tasa de interés, y por otro lado el riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Administración financiera tiene a su cargo la administración de riesgos. Mismo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con los accionistas.

Factores de riesgo financiero

El riesgo financiero es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercados involucran tres tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precio.

Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos bancarios y las cuentas por cobrar a relacionadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

- a) **Riesgo de cambio:** La Compañía no registra operaciones significativas pactadas en monedas distintas a su moneda no está expuesta al riesgo de que el tipo de cambio del dólar estadounidense respecto de las monedas en que pacta sus transacciones fluctúe significativamente de manera adversa. La Administración estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que no se producirán variaciones significativas en la cotización del dólar que impacte desfavorablemente y de manera importante a los resultados de la Compañía.
- b) **Riesgo de tasa de interés-** El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía no experimenta exposición al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado, puesto que sus instrumentos financieros son a corto plazo y la Administración considera que sus importes registrados se aproximan al valor justo.

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiamiento por parte de los accionistas considerando que actualmente la Compañía se encuentra invirtiendo en el Ecuador. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

19. CONTRATOS

Actualmente la Compañía mantiene contratos de arrendamientos con Manuel Macas, HOMELANDT S.A. y Rueda de Hoteles y Turismo RUHOTEL Cia. Ltda. en donde se encuentra realizando trabajos de remodelación.

a) HOTEL MAJAGUA

En 31 de diciembre del 2017, la Compañía firmó el contrato de arrendamiento con el Hotel Majagua, para sus operaciones comerciales, la propiedad se usará con el propósito de construir o remodelar, y prestar servicios de alojamiento y actividades relacionadas.

Periodo de duración

El arrendamiento de la propiedad será por un período de doce años.

Garantía

Según lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, la Compañía pagó 6,600.00 como garantía.

Notas a los estados financieros (continuación)

Canon Mensual

Periodo (años)	Valor
1-3	4,400.00
4-5	4,750.00
6	5,000.00
7 en adelante	5,700.00

Opción a compra

El arrendatario tendrá el derecho dentro de los cuatro primeros años desde la ejecución a adquirir la propiedad.

b) HOTEL MONTAÑITA (HOMLANDT S.A.)

En el 31 de agosto del 2017, el arrendador Homlandt S.A. comparece con Selina Operation One el contrato de arrendamiento, quien a su vez cede a Selina Operation Montañita Selinamonta S.A. con el fin de que el cesionario construya y/o remodele, desarrolle y opere instalaciones de alojamiento y actividades relacionadas.

Periodo de duración

El arrendamiento de la propiedad será por un periodo de veinte años de forzoso cumplimiento.

Garantía

Según lo dispuesto en el contrato no existe un monto por garantía debido a que se estipula que el garante del mismo es Dekel Hostels Holdings S.A. (Casa Matriz)

Canon Mensual

El canon mensual es un valor fijo de 20,000.00 .

Opción a compra

En el supuesto que el arrendador quiera enajenar todo o parte de la propiedad, el arrendatario deberá ofrecer por escrito una oferta completa, real y seria.

Notas a los estados financieros (continuación)

c) HOTEL SEBASTIAN

El 22 de noviembre del 2017, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con el Hotel Sebastian, con el propósito de construir o remodelar, y prestar servicios de alojamiento y actividades relacionadas.

Periodo de duración

El arrendamiento de la propiedad será por un periodo de veinte años de forzoso cumplimiento.

Garantía

Según lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, la Compañía pagó 15,000.00.

Canon Mensual

El canon mensual de arrendamiento es de 12,291

Opción a compra

El arrendatario tendrá el derecho dentro de los cuatros primeros años desde la ejecución a adquirir la propiedad.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.