

OPERADORA INTERNACIONAL HOTELERA S.A. OPERINTER

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter ("la Compañía") fue constituida mediante escritura pública en julio 10 del 2002 e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil en octubre 10 del 2002 con el nombre de Tear S.A.. En noviembre 11 de 2002, la Compañía realizó el cambio de su denominación social por Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter. Su principal actividad es la administración y operación de hoteles. El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía Edificio Executive Center.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S.A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de

importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses.

2.5 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables 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.

2.5.2 Gasto por impuestos corrientes - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.6 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

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

2.7 Reconocimiento de ingresos

2.7.1 Operación de hoteles - Corresponde a honorarios percibidos por la operación administrativa de hoteles acorde con los parámetros y términos establecidos en los contratos celebrados entre las partes. Estos ingresos se basan en sumas equivalentes a un porcentaje sobre los ingresos y resultados obtenidos por la empresa hotelera, reconocidos por referencia al acuerdo subyacente.

2.8 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.11 Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: efectivo y equivalentes, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina en el momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.11.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del

instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.11.2 Cuentas por cobrar comerciales - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

La Compañía mantiene una política de crédito de 30 a 60 días plazo.

2.11.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.11.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

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

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

2.12.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen sus obligaciones.

2.13 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual - Durante el año en curso, la Compañía ha revisado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros.

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018

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.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, 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.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y 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.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto de la NIIF 9 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo 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 en la medida que represente 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 esos 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 o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

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

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

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 aplicaciones para licencias.

La Compañía reconoce ingresos por servicios de administración y operación de hoteles. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto de la NIIF 15 en sus estados financieros y sus revelaciones, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Bancos	235,500	176,920
Inversiones temporales	<u>1,000</u>	<u>1,084</u>
Total	<u>236,500</u>	<u>178,004</u>

5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Dividendos por pagar (1)		115,192
Compañías relacionadas (Nota 10)	319,595	270,495
Otras	<u>20,160</u>	<u>19,691</u>
Total	<u>339,755</u>	<u>405,378</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a dividendos pendientes de pago al accionista Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A., por los resultados obtenidos en los años 2012 y 2013.

6. IMPUESTOS

6.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>160,502</u>	<u>109,513</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	27,040	21,799
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	3,507	2,680
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>428</u>	<u>45,891</u>
Total	<u>30,975</u>	<u>70,370</u>

6.2 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	304,228	228,832
Gastos no deducibles	<u>1,402</u>	<u>6,373</u>
Utilidad gravable	<u>305,630</u>	<u>235,205</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>67,239</u>	<u>51,745</u>
Anticipo mínimo calculado del año (2)	<u>11,106</u>	<u>10,562</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>67,239</u>	<u>51,745</u>

- (1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2)** A partir del año 2010, se debe considerar 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$11,106 (US\$10,562 en el año 2016); sin embargo, el impuesto a la renta causado del año fue de US\$67,239 (US\$51,745 en el año 2016). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$67,239 (US\$51,745 en el año 2016) equivalente al impuesto a la renta causado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

6.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
SalDOS al comienzo del año	21,799	12,927
Provisión del año	67,239	51,745
Pagos efectuados	<u>(61,998)</u>	<u>(42,873)</u>
SalDOS al fin del año	<u>27,040</u>	<u>21,799</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente del año que generan crédito tributario y el saldo inicial de impuesto a la renta.

6.4 Aspectos tributarios

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, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

6.5 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2017 y 2016, no supera el importe mencionado.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 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 General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio 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.

7.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos con terceros.

7.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. 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 para clientes que constituyen personas jurídicas y naturales. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías y personas naturales que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

7.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General 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.

7.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

7.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Bancos (Nota 4)	235,500	176,920
Otros activos financieros (Nota 4)	1,000	1,084
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 10)	<u>265,596</u>	<u>417,387</u>
Total	<u>502,096</u>	<u>595,391</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar comerciales (Nota 5) y total	<u>339,755</u>	<u>405,378</u>

7.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

8. PATRIMONIO

8.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho de dividendos.

8.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de la reserva legal es de US\$44,033, el cual supera el capital social de la Compañía.

8.3 Dividendos - El 30 de marzo del 2017, se pagó un dividendo de US\$221.36 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$177,087 a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisprudencias de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos de impuesto a la renta.

9. GASTOS POR SU NATURALEZA

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Gastos de administración	1,672,979	1,207,750
Gastos de ventas	<u>23,055</u>	<u>23,739</u>
Total	<u>1,696,034</u>	<u>1,231,489</u>

Un detalle de gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Asistencia técnica y administrativa (Nota 10)	1,407,544	991,890
Regalías (Nota 10)	130,532	129,812
Honorarios y asesorías	52,147	56,582
Publicidad y marketing (Nota 10)	23,055	23,740
Impuestos, tasas y contribuciones	1,844	7,807
Otros menores	5,522	4,991
Seguro hotelero	<u>75,390</u>	<u>16,667</u>
Total	<u>1,696,034</u>	<u>1,231,489</u>

10. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

10.1 Transacciones con compañías relacionadas - Durante los años 2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con sus partes relacionadas:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Ingresos por honorarios en operación hotelera:</i>		
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	632,304	476,525
Fideicomiso GM Hotel	335,957	292,987
Guayhost S.A.	215,490	188,599
Solcentro S.A.	111,741	104,827
Compañía de Negocios y Propiedades		
Gran Cóndor - Conprogra S.A.	313,692	89,320
Fideicomiso Guayhost	<u>62,600</u>	<u>57,485</u>
Total	<u>1,671,784</u>	<u>1,209,743</u>
<i>Ingresos por regalías:</i>		
Fideicomiso GM Hotel y total	<u>130,435</u>	<u>129,493</u>
<i>Ingresos por seguro hotelero:</i>		
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	66,581	38,521
Fideicomiso GM Hotel	53,838	22,972
Guayhost S.A.	36,902	8,799
Solcentro S.A.	32	5,040
Fideicomiso Guayhost	<u>7,841</u>	<u>3,548</u>
Total	<u>165,194</u>	<u>78,880</u>
<i>Ingresos por marketing:</i>		
Fideicomiso GM Hotel y total	<u>29,104</u>	<u>29,166</u>
<i>Gastos por asistencia técnica y administrativa:</i>		
Costahoteles S.A.	488,140	373,478
Mornin S.A.	408,345	305,293
Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A.	<u>197,366</u>	<u>161,836</u>
Total	<u>1,093,851</u>	<u>840,607</u>
<i>Gastos por regalías:</i>		
Costahoteles S.A.	87,021	86,541
Mornin S.A.	<u>43,511</u>	<u>43,271</u>
Total	<u>130,532</u>	<u>129,812</u>
<i>Gastos de publicidad:</i>		
Costahoteles S.A. y total	<u>14,504</u>	<u>23,740</u>

10.2 Saldos con compañías relacionadas - Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	80,949	163,446
Compañía de Negocios y Propiedades		
Gran Cándor - Conprogra S.A.	34,307	100,039
Fideicomiso GM Hotel	54,776	49,219
Fideicomiso Guayhost	80,858	36,114
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.		34,311
Hoteles y Servicios Almendral S.A.	8,584	
Solcentro S.A.	6,122	23,637
Fideicomiso Landuni		391
Otras menores	_____	<u>10,230</u>
Total	<u>265,596</u>	<u>417,387</u>
<i>Dividendos por pagar:</i>		
Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. y total	=====	<u>115,192</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Costahoteles S.A.	121,121	236,695
Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A.	34,362	30,464
Mornin S.A.	90,225	3,336
Centrohoteles S.A.	54,606	
Fideicomiso GM Hotel	<u>19,281</u>	_____
Total	<u>319,595</u>	<u>270,495</u>

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

10.3 Compensación del personal clave de la gerencia - Durante el año 2017, la gerencia general de la Compañía facturó honorarios profesionales por US\$34,956. (US\$47,041 para el año 2016).

La compensación del Gerente General es determinada con base a su rendimiento y las tendencias del mercado.

11. COMPROMISOS

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río - En octubre 4 del 2010, la Compañía celebró un contrato de operación hotelera con el Fideicomiso Hotel Ciudad del Río a través del cual se le otorga la autonomía administrativa necesaria para la administración del hotel, dentro de los parámetros y términos establecidos en el contrato. El plazo de duración del contrato es de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de la operación del hotel, pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por períodos de 5 años, previo acuerdo entre las partes.

La Compañía recibirá como contraprestación de sus servicios un honorario de incentivo, el cual representa una suma equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional generada por el hotel, según los términos establecidos en las cláusulas del contrato de operación. Estos honorarios se liquidarán de forma mensual.

Adicionalmente, la Compañía (operador) tomará y mantendrá vigentes las siguientes pólizas colectivas de seguros, las cuales serán pagadas con los flujos que genere la operación del hotel:

- Responsabilidad civil extra contractual que cubre riesgos de accidentes a terceros (huéspedes y clientes) y protege los bienes de los mismos,
- Transporte de valores,
- Seguro de fidelidad y/o caución.

Fideicomiso GM Hotel - En septiembre 17 del 2008, la Compañía celebró un contrato de operación hotelera con el Fideicomiso GM Hotel a través del cual se le otorga la autonomía administrativa necesaria para la administración del hotel, dentro de los parámetros y términos establecidos en el contrato. El plazo de duración del contrato es de 10 años contados a partir de la fecha de inicio de la preoperación del hotel, pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por períodos de 5 años, previo acuerdo entre las partes.

La Compañía recibirá como contraprestación de sus servicios un honorario de incentivo, el cual representa una suma equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional generada por el hotel, según los términos establecidos en las cláusulas del contrato de operación. Estos honorarios se liquidarán de forma mensual.

Adicionalmente, la Compañía (operador) tomará y mantendrá vigentes las siguientes pólizas colectivas de seguros, las cuales serán pagadas con los flujos que genere la operación del hotel:

- Responsabilidad civil extra contractual que cubre riesgos de accidentes a terceros (huéspedes y clientes) y protege los bienes de los mismos,
- Transporte de valores,
- Seguro de fidelidad y/o caución.

Solcentro S.A. - En enero del 2007, la Compañía firmó un contrato para la operación y administración del hotel "Wyndham Garden". La vigencia del contrato es de 12 años, durante los cuales la Compañía recibirá mensualmente como contraprestación de sus servicios un honorario calculado sobre la utilidad bruta de operación en función del porcentaje de ocupación del hotel que está comprendido del 10% al 20%.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra S.A. - En enero del 2016, la Compañía celebró un contrato para la operación del hotel "Wyndham Gran Cóndor". El plazo de duración del contrato es de 10 años, durante los cuales la Compañía recibirá una contraprestación mensual equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional del hotel el cual está comprendido del 0% al 20%.

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 23, del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia en abril 23 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
