

HOTEL PHG S. A.  
(Samborondón - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| <u>Activos</u>                                                   | <u>Notas</u> |      | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|------------------------------------------------------------------|--------------|------|------------------|------------------|
| <b>Activos corrientes:</b>                                       |              |      |                  |                  |
| Efectivo y equivalentes a efectivo                               | 7            | US\$ | 133,665          | 573,690          |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto  | 8            |      | 661,229          | 479,056          |
| Cuentas por cobrar entidades relacionadas                        | 18           |      | 51,243           | 5,046            |
| Inventarios, neto                                                | 9            |      | 48,629           | -                |
| Gastos pagados por anticipados                                   | 10           |      | 21,768           | 25,047           |
| <b>Total activos corrientes</b>                                  |              |      | <b>916,534</b>   | <b>1,082,839</b> |
| <b>Activos no corrientes:</b>                                    |              |      |                  |                  |
| Instalaciones, muebles y equipos, neto                           | 11           |      | 4,208,378        | 4,041,606        |
| Activos intangibles, neto                                        | 12           |      | 68,040           | 69,409           |
| Otros activos no corrientes                                      |              |      | 46,708           | -                |
| <b>Total activos no corrientes</b>                               |              |      | <b>4,323,126</b> | <b>4,111,015</b> |
| <b>Total activos</b>                                             |              | US\$ | <b>5,239,660</b> | <b>5,193,854</b> |
| <b><u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u></b>                         |              |      |                  |                  |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                                       |              |      |                  |                  |
| Préstamos y obligaciones financieras                             | 15           | US\$ | 312,492          | 966,763          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar | 13           |      | 368,689          | 407,298          |
| Cuentas por pagar entidades relacionadas                         | 18           |      | 657,328          | 69,215           |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                                  |              |      | <b>1,338,509</b> | <b>1,443,276</b> |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>                                    |              |      |                  |                  |
| Préstamos y obligaciones financieras                             | 15           |      | 2,467,498        | 2,163,626        |
| Beneficios a empleados                                           | 16           |      | 7,086            | 911              |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                               |              |      | <b>2,474,584</b> | <b>2,164,537</b> |
| <b>Total pasivos</b>                                             |              |      | <b>3,813,093</b> | <b>3,607,813</b> |
| <b>Patrimonio, neto:</b>                                         |              |      |                  |                  |
| Capital acciones                                                 | 17           |      | 1,600,000        | 600,000          |
| Aporte futuro aumento de capital                                 | 17           |      | 1,149,920        | 1,250,000        |
| Resultados acumulados                                            |              |      | (1,323,353)      | (263,959)        |
| <b>Patrimonio, neto</b>                                          |              |      | <b>1,426,567</b> | <b>1,586,041</b> |
| <b>Total pasivos y patrimonio, neto</b>                          |              | US\$ | <b>5,239,660</b> | <b>5,193,854</b> |

  
Sr. Francisco Baca  
Gerente General

  
C.P.A. Pilar Merino  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## HOTEL PHG S. A.

## Estado de Resultados Otros Resultados Integrales

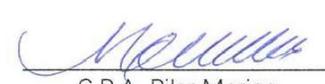
Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|                                                                                                                 | Notas |      | 2017        | 2016      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------------|-----------|
| Ingreso de actividades ordinarias                                                                               | 19    | US\$ | 1,481,825   | -         |
| Costo de los servicios                                                                                          | 20    |      | (1,901,892) | -         |
| Pérdida bruta                                                                                                   |       |      | (420,067)   | -         |
| Gastos de ventas                                                                                                | 20    |      | (79,577)    | (29,604)  |
| Gasto de administración                                                                                         |       |      | (302,726)   | (173,420) |
| (Otros gastos) - ingresos neto                                                                                  |       |      | (11,242)    | (1,683)   |
|                                                                                                                 |       |      | (393,545)   | (204,707) |
| Pérdida en operación                                                                                            |       |      | (813,612)   | (204,707) |
| Costos financieros                                                                                              |       |      | (243,977)   | (1,228)   |
| Pérdida antes de impuesto a la renta                                                                            |       |      | (1,057,589) | (205,935) |
| Impuesto a la renta                                                                                             | 14    |      | -           | (12,765)  |
| Pérdida neta                                                                                                    |       |      | (1,057,589) | (218,700) |
| Otros resultados integrales:                                                                                    |       |      |             |           |
| Partida que no se reclasificará posteriormente al resultado del año - pérdida actuarial por planes de beneficio |       |      | (1,805)     | -         |
| Total pérdida neta y otros resultados integrales                                                                |       | US\$ | (1,059,394) | (218,700) |



Sr. Francisco Baga  
Gerente General



C.P.A. Pilar Merino  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

HOTEL PHG S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|                                                   | Notas | Capital acciones | Aporte futuro aumento de capital | Resultados acumulados | Patrimonio, neto |
|---------------------------------------------------|-------|------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 (sin auditoría) |       |                  |                                  |                       |                  |
| Aporte para futuro aumento de capital             | 14    | 600,000          | -                                | (45,259)              | 554,741          |
| Total resultado integral del año:                 |       | -                | 1,250,000                        | -                     | 1,250,000        |
| Pérdida neta                                      |       | -                | -                                | (218,700)             | (218,700)        |
| Saldos al 31 de diciembre de 2016                 |       | 600,000          | 1,250,000                        | (263,959)             | 1,586,041        |
| Aumento de capital                                | 17    | 1,000,000        | (1,000,000)                      | -                     | -                |
| Aporte para futuro aumento de capital             | 17    | -                | 899,920                          | -                     | 899,920          |
| Total resultado integral del año:                 |       | -                | -                                | (1,057,589)           | (1,057,589)      |
| Pérdida neta                                      |       | -                | -                                | (1,805)               | (1,805)          |
| Otros resultados Integrales                       |       | -                | -                                | -                     | -                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017                 |       | 1,600,000        | 1,149,920                        | (1,323,353)           | 1,426,567        |

  
Sr. Francisco Baca  
Gerente General

  
C.P.A. Pilar Merino  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## HOTEL PHG S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|                                                                   | <u>2017</u>                | <u>2016</u>           |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación:               |                            |                       |
| Recibido de clientes                                              | US\$ 1,309,021             | -                     |
| Recibido de entidades relacionadas                                | 431,897                    | 69,215                |
| Pagos a proveedores y empleados y otros                           | (1,994,972)                | (640,921)             |
| Intereses pagados                                                 | <u>(246,502)</u>           | <u>(111,754)</u>      |
| Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación         | <u>(500,556)</u>           | <u>(683,460)</u>      |
| Flujos de efectivo por las actividades de inversión:              |                            |                       |
| Adquisiciones de instalaciones, muebles y equipos                 | (454,769)                  | (2,189,513)           |
| Adquisiciones de activos intangibles                              | (21,107)                   | (69,409)              |
| Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento               | (46,708)                   | -                     |
| (Aumento) disminución en otros activos                            | <u>-</u>                   | <u>300</u>            |
| Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión         | <u>(522,584)</u>           | <u>(2,258,622)</u>    |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:          |                            |                       |
| Recibido de préstamos y obligaciones financieras                  | 583,115                    | 4,373,960             |
| Pago de préstamos y obligaciones financieras                      | <u>-</u>                   | <u>(1,000,000)</u>    |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento      | <u>583,115</u>             | <u>3,373,960</u>      |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (440,025)                  | 431,878               |
| Efectivo y equivalente a efectivo al inicio del año               | <u>573,690</u>             | <u>141,812</u>        |
| Efectivo y equivalente a efectivo al final del año                | US\$ <u><u>133,665</u></u> | <u><u>573,690</u></u> |



Sr. Francisco Baca  
Gerente General



C.P.A. Pilar Merino  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**(1) Entidad que Reporta**

HOTEL PHG S. A., (“ la Compañía”) fue constituida en el cantón Samborondón, Provincia del Guayas, República del Ecuador el 16 de junio del 2014 y tiene como accionista principal al Hotel Oro Verde S.A. HOTVER. La Compañía inició sus operaciones en enero 18 de 2017 y tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística en todas sus fases, al manejo de hoteles propios o arrendados, servicios de eventos y restaurantes. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y su actividad se encuentra regulada por el Ministerio de Turismo

Como se explica más ampliamente en los siguientes párrafos la Compañía administra y opera el Hotel “El Parque” y las zonas concesionadas y se encuentra domiciliada en las mismas instalaciones del Hotel “El Parque” ubicadas en Avenida Central e intersección Avenida Río Guayas, vía Samborondón kilómetro 1 ½ Parque Histórico Guayaquil, dentro del antiguo Hospicio Corazón de Jesús. La infraestructura del Hotel Boutique cuenta con 44 habitaciones, que incluyen 42 habitaciones de lujo y 2 suites de lujo, una cafetería, una sala de lectura, una sala de masaje, un lobby principal, un restaurante ubicado en la “Casa Julián”.

La Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) tiene a su cargo el Parque Histórico Guayaquil (PHG), en dicha zona se encuentra el Hospicio Corazón de Jesús y cuya infraestructura se proyectó destinarla al desarrollo del Hotel “ Parque”, el que se encuentra catalogado como Hotel Boutique”. Para el cumplimiento de este propósito la EPPUEP, mediante concurso público, inició el proceso de selección de ofertas para la designación de un Aliado Estratégico para el proceso de restauración y reconstrucción del Patrimonio y la adecuación y posterior operación del Hotel Boutique en el Parque Histórico Guayaquil; proceso que fue adjudicado a el Hotel Oro Verde S.A. HOTVER.

Con fecha 23 de abril de 2014, el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER suscribe el respectivo contrato con la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP), mediante el cual las partes acuerdan que para el desarrollo del proyecto del Hotel Boutique, se constituirá una nueva entidad, siempre que la misma se encuentre participada de forma mayoritaria por el Hotel Oro Verde S.A. HOTVER. Con base a este acuerdo en Junio de 2014 se constituye al Hotel PHG S.A.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que la Compañía podrá realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de negocios.

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía presenta una pérdida neta de US\$1.057,589 (US\$218,700, en el 2016), déficit acumulado por US\$1,323,353 (US\$263,959, en el 2016), los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$421,975 (US\$360,437, en el 2016), generados principalmente por los altos costos que genera la operación y a que los flujos de las operaciones no son suficientes para cubrir estos costos y pasivos corrientes durante el primer año de operación de la Compañía.

Los planes de la Compañía para administrar la liquidez se basan principalmente en:

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Enfoque en el segmento tour & travel y como segmento secundario el corporativo.
- Estrategias en los precios, los mismos que serán diferenciados de acuerdo a temporadas altas o bajas, o para congresos y eventos.
- Estrategias de ventas consolidadas de ventas por internet.
- Implementación de un plan de reducción de costos, gastos administrativos y ventas.
- Búsqueda de nuevos mercados para incrementar los ingresos
- Búsqueda de alternativas para reemplazar con mejores plazos las deudas existentes.

**(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.001, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de Octubre de 2011, la que requiere la presentación de estados financieros a los accionistas y organismos de control.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 22 de febrero de 2018, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

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

- Nota 14- Medición del impuesto diferido, posiciones fiscales inciertas;

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(Continúa)

**(3) Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera 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.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Las partidas por cobrar se componen de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos nacionales.

iii. Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias y nominativas (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias y nominativas, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Instalaciones, Muebles y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de instalaciones, muebles y equipos valorizadas al costo y se reconocen como un activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- el costo de los materiales y la mano de obra directa;
- cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- los costos por préstamos capitalizados.

Cuando partes significativas de una partida poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina son reconocidos en resultados cuando se ocurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de instalaciones, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de instalaciones, muebles y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Mejoras en propiedades de terceros | 25 años     |
| Equipos de operación               | 2 - 10 años |
| Maquinarias y equipos              | 10 años     |
| Muebles y enseres                  | 10 años     |
| Equipos de computación             | 3 años      |
| Vehículos                          | 5 años      |

Los métodos de depreciación, valor residual y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(d) Activos Intangibles

Se reconoce una partida como activo intangible cuando es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo, fluyan a la Compañía y el costo del activo pueda ser medido de manera fiable. La Compañía reconoce como activo intangible las licencias, los programas de cómputo y el costo de la membresía con Worldhotels (véase nota 12).

La amortización de los activos intangibles se basa en el costo del activo y se reconoce en resultados con base al método de línea recta durante la vida útil estimada de los mismos, desde la fecha en la que se encuentran disponibles para su uso. La vida útil estimada para el periodo en curso es de: 3 años para las licencias y programas de cómputo y de 5 años la membresía.

Los métodos de amortización y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asumen todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en caso contrario se clasifican como operacionales.

En el reconocimiento inicial de un arrendamiento que clasifica como financiero, el activo arrendado se valoriza al menor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Después del reconocimiento inicial, el activo es contabilizado de acuerdo con la política contable aplicable al tipo de activo.

Los pagos realizados bajo un arrendamiento de activo operacional se reconocen en el estado de resultados bajo el método de línea recta durante el período de arrendamiento.

(f) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada periodo y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

iii. Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(g) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal

El Código del 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 tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el plan de jubilación patronal calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por beneficios definidos en otros resultados integrales; el costo del servicio y el saneamiento del descuento, se llevan a resultados como gastos del personal.

#### Otros Beneficios a Empleados a Largo Plazo – Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio es el monto de beneficio a futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en otros resultados integrales.

#### ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

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 obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

#### iii. Beneficios por Terminación

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

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(h) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor de dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento de descuento se reconoce como costo financiero.

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

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos será requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(i) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado.

Los ingresos por servicios son reconocidos en resultados cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(j) Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos por los intereses pagados a instituciones financieras y entidades relacionadas, los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o la producción de un activo calificable, formarán parte de su costo. Los demás costos financieros son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(k) Impuesto a la Renta

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

iii. Impuesto Corriente

El 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.

Con fecha 29 de abril de 2015, la Compañía, solicitó a la Secretaria Técnica del Consejo Sectorial de la Producción, la suscripción de un contrato de inversión respecto a la inversión en adecuación y operación del Hotel Boutique “Hotel del Parque”, el cual le otorga al inversionista exoneraciones y estabilidad respecto de incentivos tributarios específicos.

El 20 de mayo de 2015, mediante resolución No. CSP-2015-05EX-05B se aprueba la suscripción del referido contrato de inversión, cuyo plazo de duración es de 15 años, a contarse desde la fecha de su celebración (véase nota 14).

iv. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias.

**(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas**

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

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 CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para períodos 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, 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.

(Continúa)

Como se explica más ampliamente en la nota 19 a los estados financieros, las principales actividades por las que la Compañía reconoce ingresos son por la venta de servicios de hospedaje, servicios de restaurant y eventos y arriendos de locales, principalmente, para las cuales la Administración ha evaluado, en forma preliminar, que la mayoría de los contratos con sus clientes representan una sola obligación de desempeño (principalmente la obligación de entregar los servicios antes descritos) y cuyos ingresos se reconocen en el momento en que se presta el servicio, lo que no difiere materialmente con el reconocimiento de ingresos de la actual NIC 18. Adicionalmente, la Administración espera que, con base en su evaluación preliminar, la adopción de la NIIF 15 no tenga un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

#### NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

La Administración de la Compañía ha revisado las diferentes secciones de la NIIF 9 para determinar el impacto que tendría la nueva norma y desarrollar la política contable que llevará a cabo a partir del año 2018.

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. Así también, dado la naturaleza del negocio de la Compañía en el que la mayor parte de las ventas son recuperadas en el corto plazo (plazo no mayor a 15 días) y a que no existen cuentas a cobrar de otra naturaleza que sean significativas, no se espera que el impacto de aplicar el modelo de pérdidas esperadas sea material en los resultados de la Compañía.

#### NIIF 16 Arrendamientos

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 NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo 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.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyo efecto cuantitativo dependerá del método de transición elegido, de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de éstas excepciones.

La Compañía no espera que la adopción de NIIF 16 impacte su capacidad de cumplir con el covenant de arrendamiento sobre límite máximo de aprovechamiento.

#### Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2014-2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Transferencias a Propiedad de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).

#### **(5) Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

#### Partidas por Cobrar

El valor razonable de las partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El monto en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(Continúa)

#### Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproximan a su monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

#### **(6) Administración de Riesgo Financiero**

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

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

#### Marco de Administración de Riesgos

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

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Contraloría tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros y proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas.

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

#### **Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar entidades relacionadas.

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe de los activos financieros en los estados de situación financiera adjuntos representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$133,665 al 31 de diciembre de 2017 (US\$573,690, en 2016), que representa su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo es mantenido en un banco local cuya calificación de riesgo es AAA- según agencias calificadoras de riesgos internacionales y aquellas registradas en la Superintendencia de Bancos.

Otras Cuentas por Cobrar y Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cuenta por cobrar.

La Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se hubieran identificado. Así también, considera que el crédito tributario que mantiene al cierre del ejercicio económico 2017 será recuperado mediante la compensación con los impuestos que se generen por las ventas de servicios toda vez que se incremente sus operaciones ordinarias.

**Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 90 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía presenta capital de trabajo negativo, debido principalmente a que los flujos de las operaciones no son suficientes para atender sus obligaciones corrientes (véase nota 2(d)).

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|                                                                  |      | 31 de diciembre de 2017 |                         |                  |                |                 |                  |
|------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
|                                                                  |      | Valor en libros         | Vencimiento contractual | De 0 a 3 meses   | De 3 a 6 meses | De 6 a 12 meses | De 1 a 5 años    |
| Préstamos y obligaciones                                         | US\$ | 2,779,990               | 3,602,168               | 131,057          | 130,135        | 210,315         | 3,130,661        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar |      | 368,689                 | 368,689                 | 368,689          | -              | -               | -                |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas                       |      | 657,328                 | 657,328                 | 219,109          | 225,500        | 212,719         | -                |
|                                                                  | US\$ | <u>3,806,007</u>        | <u>4,628,185</u>        | <u>718,855</u>   | <u>355,635</u> | <u>423,034</u>  | <u>3,130,661</u> |
|                                                                  |      | 31 de diciembre de 2016 |                         |                  |                |                 |                  |
|                                                                  |      | Valor en libros         | Vencimiento contractual | De 0 a 3 meses   | De 3 a 6 meses | De 6 a 12 meses | De 1 a 5 años    |
| Préstamos y obligaciones                                         | US\$ | 3,130,389               | 3,813,807               | 847,854          | 90,632         | 178,501         | 2,696,820        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar |      | 407,298                 | 407,298                 | 407,298          | -              | -               | -                |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas                       |      | 69,215                  | 69,215                  | 69,215           | -              | -               | -                |
|                                                                  | US\$ | <u>3,606,902</u>        | <u>4,290,320</u>        | <u>1,324,367</u> | <u>90,632</u>  | <u>178,501</u>  | <u>2,696,820</u> |

El Directorio de la Compañía es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo.

### **Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés y tasas de cambio, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

### **Riesgo de Moneda**

La Compañía en lo posible, no entra en transacciones denominadas en moneda diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente; la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

### **Riesgo de Tasa de Interés**

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

|                          |      | 2017             | 2016             |
|--------------------------|------|------------------|------------------|
| Pasivos financieros a:   |      |                  |                  |
| Tasa de interés fija     | US\$ | -                | 1,199,960        |
| Tasa de interés variable |      | <u>2,763,667</u> | <u>1,924,000</u> |

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Análisis de Valor Razonable para los Instrumentos Financieros a Tasa de Interés Fija.

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés al final del periodo que se informa no afectaría al valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija, los resultados o el patrimonio de la Compañía.

Análisis de Sensibilidad para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable

Una variación menos/más 100 puntos básicos en la tasa de interés al final del periodo que se informa habría incrementado la pérdida neta y disminuido el patrimonio en aproximadamente US\$21,557 (US\$15,007, en el 2016). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. El nivel de endeudamiento contraído durante el 2017 y 2016 se realizó con el propósito de financiar la inversión en adecuación y operación del Hotel Boutique “Hotel del Parque”.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio. Así también, monitorea el cumplimiento de los indicadores mínimos (relación patrimonio/activo) que deben ser observadas en cumplimiento del acuerdo de financiamiento suscrito con la Corporación Financiera Nacional (véase nota 15).

El índice de deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

|                                                  |      | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Total pasivos                                    | US\$ | 3,813,093        | 3,607,813        |
| Menos efectivo y equivalentes a efectivo         |      | <u>(133,665)</u> | <u>(573,690)</u> |
| Deuda neta                                       | US\$ | <u>3,679,428</u> | <u>3,034,123</u> |
| Total patrimonio                                 | US\$ | <u>1,426,567</u> | <u>1,586,041</u> |
| Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado |      | <u>2.58</u>      | <u>1.91</u>      |

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo**

El detalle de efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

|                     |      | <u>2017</u>           | <u>2016</u>           |
|---------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Efectivo en caja    | US\$ | 1,600                 | 1,000                 |
| Depósitos en bancos |      | <u>132,065</u>        | <u>572,690</u>        |
|                     | US\$ | <u><u>133,665</u></u> | <u><u>573,690</u></u> |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de bancos corresponde a efectivo depositado en una institución financiera local, los cuales no generan intereses.

**(8) Cuentas por Cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se detallan como sigue:

|                                                                     |      | <u>2017</u>           | <u>2016</u>           |
|---------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Cuentas por cobrar comerciales:                                     |      |                       |                       |
| Clientes                                                            | US\$ | <u>45,948</u>         | <u>-</u>              |
| Otras cuentas por cobrar:                                           |      |                       |                       |
| Impuesto al valor agregado - crédito tributario                     |      | 481,263               | 477,509               |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y al valor agregado |      | 127,280               | -                     |
| Préstamos a empleados                                               |      | 2,236                 | 1,547                 |
| Anticipo a proveedores                                              |      | 3,995                 | -                     |
| Otras                                                               |      | <u>507</u>            | <u>-</u>              |
|                                                                     |      | <u>615,281</u>        | <u>479,056</u>        |
|                                                                     | US\$ | <u><u>661,229</u></u> | <u><u>479,056</u></u> |

El saldo de impuesto al valor agregado (IVA) - crédito tributario corresponde al impuesto al valor agregado pagado en la adquisición de maquinarias, mobiliarios, equipos para la adecuación y operación del Hotel Boutique "Hotel del Parque" realizados principalmente durante el año 2017 y 2016. Tales valores son recuperables previa presentación por parte de la Compañía de la correspondiente solicitud de devolución ante el Servicio de Rentas Internas (SRI). La administración de la Compañía estima compensar estos valores una vez que las operaciones y la generación de ingresos se incrementen.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con otras cuentas por cobrar se revela en la nota 6.

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(9) Inventarios**

El detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

|                          |      | 2017          | 2016     |
|--------------------------|------|---------------|----------|
| Inventarios consumibles  | US\$ | 41,101        | -        |
| Materiales y suministros |      | 7,528         | -        |
|                          | US\$ | <u>48,629</u> | <u>-</u> |

Los inventarios son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, las cuales son reconocidas en resultados integrales del período en el momento de su utilización.

**(10) Gastos Pagados por Anticipado**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros contratados por la Compañía, los cuales se amortizan considerando la vigencia de los respectivos contratos.

**(11) Instalaciones, Muebles y Equipos**

El detalle y movimiento de las instalaciones, muebles y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

|                                        | Mejoras en<br>Propiedad de<br>terceros | Maquinarias<br>y equipos | Muebles y<br>enseres | Equipos de<br>operación | Equipos de<br>computación | Obras en<br>construcción | Total            |
|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Costo:                                 |                                        |                          |                      |                         |                           |                          |                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015, US\$ | -                                      | -                        | -                    | -                       | -                         | 1,735,459                | 1,735,459        |
| Adiciones                              | -                                      | -                        | -                    | -                       | -                         | 2,306,147                | 2,306,147        |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016       | -                                      | -                        | -                    | -                       | -                         | 4,041,606                | 4,041,606        |
| Adiciones                              | -                                      | -                        | 17,691               | 73,386                  | 7,682                     | 396,356                  | 495,115          |
| Bajas o ventas                         | -                                      | -                        | (40,346)             | -                       | -                         | -                        | (40,346)         |
| Transferencias                         | 2,906,481                              | 186,832                  | 468,718              | 765,482                 | 110,449                   | (4,437,962)              | -                |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 US\$  | <u>2,906,481</u>                       | <u>186,832</u>           | <u>446,063</u>       | <u>838,868</u>          | <u>118,131</u>            | <u>-</u>                 | <u>4,496,375</u> |
| Depreciación acumulada:                |                                        |                          |                      |                         |                           |                          |                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015, US\$ | -                                      | -                        | -                    | -                       | -                         | -                        | -                |
| Adiciones                              | -                                      | -                        | -                    | -                       | -                         | -                        | -                |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016       | -                                      | -                        | -                    | -                       | -                         | -                        | -                |
| Gasto de depreciación                  | (110,462)                              | (17,126)                 | (40,592)             | (101,714)               | (18,103)                  | -                        | (287,997)        |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 US\$  | <u>(110,462)</u>                       | <u>(17,126)</u>          | <u>(40,592)</u>      | <u>(101,714)</u>        | <u>(18,103)</u>           | <u>-</u>                 | <u>(287,997)</u> |
| Valor en libros neto:                  |                                        |                          |                      |                         |                           |                          |                  |
| Al 31 de diciembre de 2016 US\$        | -                                      | -                        | -                    | -                       | -                         | 4,041,606                | 4,041,606        |
| Al 31 de diciembre de 2017 US\$        | <u>2,796,019</u>                       | <u>169,706</u>           | <u>405,471</u>       | <u>737,154</u>          | <u>100,028</u>            | <u>-</u>                 | <u>4,208,378</u> |

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Según el contrato mencionado en la nota 1 el Hotel Boutique comprende las siguientes zonas exclusivas reguladas:

- El Hospicio Corazón de Jesús, con excepción de la Capilla,
- Parquederos del Hospicio Corazón de Jesús (11 unidades de parqueo),
- Planta baja y alta de la Casa Julián Coronel,
- Planta baja y alta del Banco Territorial,
- Sector de 4 módulos de ingreso exclusivo de clientes.

Según este contrato el Hotel Oro Verde S.A. HOTVER (accionista mayoritario de la Compañía) se compromete a realizar el acabado arquitectónico de las instalaciones técnicas, adecuación de las instalaciones con mobiliario y el equipamiento e insumos para la puesta en marcha y administración del Hospicio Corazón de Jesús que forma parte del Hotel Boutique. Así también se compromete a realizar la obra gris, el proyecto arquitectónico definitivo e ingenierías definitivas de la planta baja de la Casa Julián Coronel donde funcionará el restaurante y del sector de los 4 módulos de ingreso # 1, exclusivo para clientes del hotel.

El 15 de enero de 2017 la Compañía inició sus operaciones y se procedió a la activación de las adiciones realizadas en el 2016 en los rubros de mejoras en propiedades de terceros, maquinarias y equipos, muebles y enseres, equipo de construcción y equipos de computación.

Las adiciones realizadas durante el 2017 incluyen principalmente adquisición de mobiliarios y equipos para el restaurant “Casa Julián” que empezó a funcionar en marzo de 2017.

**(12) Activos Intangibles**

El movimiento de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

|                         |      | <u>2017</u>    | <u>2016</u>   |
|-------------------------|------|----------------|---------------|
| Costo:                  |      |                |               |
| Saldo al inicio del año | US\$ | 69,409         | -             |
| Adiciones               |      | <u>6,977</u>   | <u>69,409</u> |
| Saldo al final del año  |      | <u>76,386</u>  | <u>69,409</u> |
| Amortización acumulada: |      |                |               |
| Saldo al inicio del año |      | -              | -             |
| Adiciones               |      | <u>(8,346)</u> | <u>-</u>      |
| Saldo al final del año  |      | <u>(8,346)</u> | <u>-</u>      |
| Valor neto en libros    | US\$ | <u>68,040</u>  | <u>69,409</u> |

Los activos intangibles están compuesto por la membresía worldhotels, licencias y programas de cómputo.

La Compañía amortiza los activos intangibles aplicando el método en línea recta y vida útil estimada de 3 años para las licencias y programas de cómputo y 5 años la membresía.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(13) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos por Pagar**

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

|                                                                 | <u>Nota</u> | <u>2017</u>           | <u>2016</u>           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Cuentas por pagar comerciales:                                  |             |                       |                       |
| Proveedores locales                                             | US\$        | <u>269,208</u>        | <u>378,346</u>        |
| Otras cuentas y gastos por pagar:                               |             |                       |                       |
| Beneficios a empleados                                          | 16          | 68,153                | 9,169                 |
| Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado |             | 5,331                 | 18,295                |
| Anticipos de clientes                                           |             | 16,520                | -                     |
| Otros                                                           |             | <u>9,477</u>          | <u>1,488</u>          |
|                                                                 |             | <u>99,481</u>         | <u>28,952</u>         |
|                                                                 | US\$        | <u><u>368,689</u></u> | <u><u>407,298</u></u> |

A 31 de diciembre de 2017, el saldo de proveedores corresponde principalmente facturas pendientes de pago por compra de equipos de operación e inventarios propios para la operación del Hotel, con crédito de 15 a 30 días, los cuales no devengan intereses.

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar se revela en la nota 6.

**(14) Impuesto a la Renta**Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta consiste de:

|                                       |      | <u>2017</u> | <u>2016</u>            |
|---------------------------------------|------|-------------|------------------------|
| Impuesto a la renta corriente del año | US\$ | -           | -                      |
| Impuesto a la renta diferido          |      | -           | <u>(12,765)</u>        |
|                                       | US\$ | <u>-</u>    | <u><u>(12,765)</u></u> |

La tasa ecuatoriana corporativa de impuesto a la renta es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

El 29 de abril de 2015, la Compañía, solicitó al Consejo Sectorial, la suscripción de un contrato de inversión, que otorga al inversionista estabilidad respecto a los incentivos tributarios. Mediante Resolución No.CSP-2015-05EXO5B del 20 de mayo de 2015, el Consejo Sectorial aprobó la solicitud del contrato de inversión y con fecha 25 de junio de 2015 se suscribió el contrato que tiene por objeto lo siguiente:

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Establecer el tratamiento que se le otorgará a la inversión realizada.
- Definir los parámetros de inversión bajo el ámbito del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) y su Reglamento de Inversiones.
- Determinar el monto, plazo, términos y demás condiciones con los cuales se realiza la inversión aprobada.
- Otorgar estabilidad tributaria sobre los incentivos tributarios establecidos en el reglamento del COPCI.
- Determinar las obligaciones y derechos de las partes y el procedimiento aplicable para la solución de controversias que pudiere presentarse.

En base al contrato de inversión, el Estado reconoce a favor de la Compañía, durante su vigencia, estabilidad tributaria de los siguientes incentivos tributarios:

- a. Exoneración del impuesto a la renta por 5 años, contados desde el primer año en que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.
- b. En caso de terminación del plazo otorgado a la exoneración del impuesto a la renta del literal anterior y de estar vigente el contrato de inversión, se estabiliza la tarifa del impuesto a la renta del 22%.
- c. Las deducciones adicionales para el cálculo del impuesto a la renta, como mecanismos para incentivar la mejora de productividad, innovación y para la producción eco-eficiente, de conformidad con el art. 24, numeral uno, literal c) del COPCI.
- d. Los beneficios para la apertura del capital social de las empresas a favor de sus trabajadores, de conformidad con el art. 20 numeral uno, literal d) del COPCI.
- e. Las facilidades de pago en los tributos al comercio exterior, de conformidad con el art. 24, numeral uno, literal e) del COPCI.
- f. La deducción adicional para el cálculo del impuesto a la renta de la compensación adicional para el pago del salario digno de conformidad con el art. 24, numeral uno, literal f) del COPCI.
- g. La exoneración del impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, de conformidad con el art. 24, numeral uno, literal g) del COPCI.
- h. La exoneración del anticipo al impuesto sobre la renta por 5 años para toda inversión nueva, de conformidad al art. 24, numeral 1, literal h) del COPCI.
- i. La reforma al cálculo del anticipo del impuesto sobre la renta de conformidad con el art. 24, numeral uno, literal i) del COPCI.

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La inversión nueva que desarrolle la Compañía se efectuará a través de un proyecto, que consiste en la adecuación y operación del Hotel Boutique "HOTEL DEL PARQUE" en la parroquia Puntilla y se compromete a que el proyecto cumpla con las siguientes características:

- Monto y plazo de la inversión: el monto de la inversión asciende a US\$3,250,000 que serán efectuados entre julio a diciembre de 2015.
- Origen de la inversión: los recursos financieros necesarios para el proyecto serán integrados en la forma siguiente:

| VALOR DE LA INVERSION | ORIGEN DE LOS RECURSOS |    |           |    |
|-----------------------|------------------------|----|-----------|----|
|                       | APORTE DE ACCIONISTAS  | %  | PRESTAMO  | %  |
| 3,250,000             | 1,250,000              | 38 | 2,000,000 | 62 |

El préstamo será contraído con la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US\$2,000,000 a 15 años plazo, 2 años de gracia y con una tasa de interés del 6,90%. Al 31 de diciembre de 2017 el préstamo contraído con la CFN es de US\$1,924,000 a 10 años plazo, con un año de gracia y tasa de intereses del 6,90%.

- Generación de empleo: la Compañía se compromete a mantener contratados bajo relación de dependencia, al menos 71 trabajadores: 10 nuevos empleos entre julio a diciembre 2015 y 61 nuevos empleos de enero a junio de 2016. El personal contratado debe ser de nacionalidad ecuatoriana.

La vigencia de este contrato es de 15 años contados a partir de la fecha de suscripción y podrá ser prorrogado a petición de la inversionista hasta por igual periodo, siempre que se haya presentado antes de los 6 últimos meses a su fecha de finalización y siempre que el Consejo Sectorial lo apruebe expresamente.

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

|                                        | Saldo al 31 diciembre 2015 (sin auditoría) | Reconocido en resultados | Saldo al 31 diciembre 2016 | Reconocido en resultados | Saldo al 31 diciembre 2017 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Impuesto diferido activo atribuible a: |                                            |                          |                            |                          |                            |
| Pérdidas Tributarias                   | US\$ 12,765                                | (12,765)                 | -                          | -                        | -                          |

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15,000,000 deberán presentar el anexo e Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

**(15) Préstamos y Obligaciones Financieras**

Esta nota provee a continuación, información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y de liquidez, véase nota 6:

| Nota                                       | 2017                              |                       | 2016                              |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                            | Valor nominal e importe en libros | Tasa anual de Interés | Valor nominal e importe en libros | Tasa anual de Interés |
| <b>Corriente:</b>                          |                                   |                       |                                   |                       |
| Corporación Financiera Nacional            | US\$ 213,778                      | 6.90% reajutable      | 160,334                           | 6.90% reajutable      |
| Banco de Guayaquil S. A.                   | 82,431                            | 8.02% reajutable      | -                                 |                       |
| Entidades relacionadas                     | -                                 |                       | 803,112                           | 4%                    |
| Intereses por pagar                        | 16,283                            |                       | 3,317                             |                       |
|                                            | <u>312,492</u>                    |                       | <u>966,763</u>                    |                       |
| <b>No corriente:</b>                       |                                   |                       |                                   |                       |
| Corporación Financiera Nacional            | 1,549,889                         | 6.90% reajutable      | 1,763,666                         | 6.90% reajutable      |
| Banco de Guayaquil S. A.                   | 917,569                           | 8.02% reajutable      | -                                 |                       |
| Entidades relacionadas                     | 40                                |                       | 399,960                           | 4%                    |
|                                            | <u>2,467,498</u>                  |                       | <u>2,163,626</u>                  |                       |
| Total préstamos y obligaciones financieras | US\$ <u>2,779,990</u>             |                       | <u>3,130,389</u>                  |                       |

Los vencimientos anuales de obligaciones a largo plazo comprenden:

| Años | 2017          |
|------|---------------|
| 2019 | US\$ 331,469  |
| 2020 | 340,842       |
| 2021 | 352,145       |
| 2022 | 363,679       |
| 2023 | 376,140       |
| 2024 | 389,719       |
| 2025 | 260,020       |
| 2026 | <u>53,444</u> |

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Corporación Financiera Nacional (CFN) otorgó un préstamo por valor de US\$1,924,000 para financiar parte de la remodelación y adquisición de equipos destinados al Hotel Boutique, ubicado en el Parque Histórico Guayaquil. Los términos de este financiamiento incluyen un interés anual del 6,90%, reajutable trimestralmente, y pagos trimestrales de capital más intereses con vencimientos hasta febrero de 2026. Este contrato de préstamo requiere que la Compañía mantenga una relación patrimonio/activo total mínimo del 20%; que la Compañía mantenga durante la vigencia del crédito, una cobertura de garantía exigible en relación al monto de operación de crédito, a satisfacción de la CFN; y la obligación de notificar por escrito, con al menos 15 días, la decisión de cambiar la composición accionaria. El incumplimiento de una o parte de las condiciones o términos establecidos en el contrato da lugar a que la CFN declare de plazo vencido la operación e inicie el cobro por la vía coactiva.

Garantías

En garantía del préstamo a largo plazo con la Corporación Financiera Nacional (CFN), la Compañía ha constituido hipoteca abierta sobre un bien de propiedad de Unicentro Turístico Jabucam S. A. (compañía relacionada) que consiste en: terreno y edificación de 1.097 m2 ubicado en la calle Boyacá entre Colón y Sucre de la ciudad de Guayaquil-Ecuador, valorado en US\$4,063,029 y un pagaré de garantía solidaria de su accionista mayoritario, Hotel Oro Verde S.A. HOTVER por US\$1,924,000.

En febrero del 2017, la Compañía contrato un préstamo con Banco de Guayaquil S.A. por US\$1,000,000 para capital de trabajo a 8 años plazo y con una tasa de interés anual del 8,26%, pagadero en 32 dividendos trimestrales, (los cuatro primeros dividendos de intereses con un periodo de gracia para el pago de capital y del quinto dividendo en adelante corresponde a amortizaciones del capital.

**(16) Beneficios a Empleados**

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

|                                               |      | <u>2017</u>   | <u>2016</u>   |
|-----------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Contribuciones de seguridad social            | US\$ | 12,433        | 4,560         |
| Beneficios sociales (principalmente legales)  |      | 55,720        | 4,609         |
| Reserva para pensiones de jubilación patronal |      | 3,478         | 440           |
| Reserva para indemnizaciones por desahucio    |      | <u>3,608</u>  | <u>471</u>    |
|                                               | US\$ | <u>75,239</u> | <u>10,080</u> |
| Pasivos corrientes                            | US\$ | 68,153        | 9,169         |
| Pasivos no corrientes                         |      | <u>7,086</u>  | <u>911</u>    |
|                                               | US\$ | <u>75,239</u> | <u>10,080</u> |

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio es como sigue:

|                                                                  |      | <u>Jubilación<br/>n patronal</u> | <u>Indemni-<br/>zaciones por<br/>desahucio</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|------------------------------------------------|--------------|
| Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2016 | US\$ | 440                              | 471                                            | 911          |
| Costo laboral por servicios actuales                             |      | 3,059                            | 1,276                                          | 4,335        |
| Costo financiero                                                 |      | -                                | 35                                             | 35           |
| Efecto de reducciones anticipadas                                |      | (159)                            | -                                              | (159)        |
| Ganancia actuarial                                               |      | <u>138</u>                       | <u>1,826</u>                                   | <u>1,964</u> |
| Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017 | US\$ | <u>3,478</u>                     | <u>3,608</u>                                   | <u>7,086</u> |

Según se indica en el Código del Trabajo todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados, los que cubren a todos los empleados en relación de dependencia, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal es como sigue:

|                                                       |      | <u>2017</u>  | <u>2016</u> |
|-------------------------------------------------------|------|--------------|-------------|
| Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio | US\$ | <u>3,478</u> | <u>440</u>  |

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

|                                 | <u>2017</u>         | <u>2016</u>         |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Tasa de descuento               | 7.57%               | 7.46%               |
| Tasa de incremento salarial     | 1.50%               | 3.00%               |
| Tasa de incremento de pensiones | 2.00%               | 2.00%               |
| Tasa de rotación (promedio)     | 11.80%              | 11.80%              |
| Vida laboral promedio remanente | 8                   | 8.65                |
| Tasa de mortalidad e invalidez  | <u>TM IESS 2002</u> | <u>TM IESS 2002</u> |

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

|                                        |      | <u>31 de diciembre de 2017</u> |                    |
|----------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------|
|                                        |      | <u>Aumento</u>                 | <u>Disminución</u> |
| Tasa de descuento (+ - 0.5%)           | US\$ | (477)                          | 501                |
| Tasa de incremento salarial (+ - 0.5%) |      | <u>544</u>                     | <u>(488)</u>       |

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de gastos de ventas y de administración en el estado de resultados integrales se resumen a continuación:

|                                                   |      | <u>2017</u>    | <u>2016</u>   |
|---------------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| Sueldos                                           | US\$ | 421,329        | 43,850        |
| Beneficios sociales                               |      | 130,830        | 12,173        |
| Jubilación patronal e indemnización por desahucio |      | 4,371          | 911           |
|                                                   | US\$ | <u>556,530</u> | <u>56,934</u> |

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía cuenta con 72 empleados (31 empleados en el 2016) en relación de dependencia distribuidos entre empleados operativos y administrativos.

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(17) Capital**

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1,00 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

|                              | <u>2017</u>      | <u>2016</u>    |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Acciones autorizadas         | 3,200,000        | 1,200,000      |
| Acciones suscritas y pagadas | <u>1,600,000</u> | <u>600,000</u> |

El 19 de octubre de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía aprobó, por unanimidad, establecer el capital autorizado en US\$1,200,000 y el aumento del capital en US\$500,000, quedando el capital suscrito y pagado en US\$600,000, el mismo que el 25 de noviembre de 2015 se inscribió en el Registro Mercantil, y se realizó mediante compensación de crédito.

El 31 de diciembre de 2016 Hotel Oro Verde S. A. HOTVER (accionista mayoritario) autorizó a la Compañía a transferir la cantidad de US\$1,250,000 del saldo de préstamos por pagar, a la cuenta patrimonial “aporte futuro aumento de capital” para que posteriormente se realice el aumento de capital respectivo. Dicha resolución fue ratificada en la Junta General Ordinaria de Accionista a realizarse el 31 de enero de 2017. Mediante escritura pública del 5 de junio de 2017 inscrita en el Registro Mercantil el 4 de julio de 2017 se realizó el aumento de capital suscrito y pagado por valor de US\$1,000,000; y se incrementó además el capital autorizado en la suma de US\$2,000,000 y quedó fijado en US\$3,200,000 al 31 de diciembre de 2017.

El 7 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía aprueba transferir la cantidad de US\$899,920 del saldo de préstamos por pagar a Hotel Oro Verde S. A. HOTVER a la cuenta patrimonial “aporte futuro aumento de capital” para que posteriormente se realice el aumento de capital.

**(18) Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas**

Transacciones con Entidades Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con entidades relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|                        |      | 31 de diciembre de 2017 |                              |                     |                           |                                |            |
|------------------------|------|-------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|------------|
|                        |      | Hotel Oro Verde Hotver  | Mantaoro Hotelera Manta S.A. | Karabu Turismo C.A. | Oro Verde Management S.A. | Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. | Pycca S.A. |
| Hospedaje:             | US\$ | 38,888                  | 1,353                        | -                   | -                         | 1,846                          | -          |
| Servicios prestados    |      | 74,296                  | -                            | -                   | -                         | 1,176                          | -          |
| Venta de activos fijos |      | 40,290                  | -                            | -                   | -                         | -                              | -          |
| Intereses pagados      |      | -                       | 9,333                        | -                   | -                         | -                              | -          |
| Honorarios asesoría    |      | -                       | -                            | -                   | 19,420                    | -                              | -          |
| Préstamos obtenidos    |      | 500,000                 | -                            | -                   | -                         | -                              | -          |
| Otros gastos           |      | <u>398,389</u>          | <u>67</u>                    | <u>25,620</u>       | <u>-</u>                  | <u>1,903</u>                   | <u>-</u>   |

|                   |      | 31 de diciembre de 2016 |                              |                     |                           |                                |            |
|-------------------|------|-------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|------------|
|                   |      | Hotel Oro Verde Hotver  | Mantaoro Hotelera Manta S.A. | Karabu Turismo C.A. | Oro Verde Management S.A. | Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. | Pycca S.A. |
| Compra de Viveres | US\$ | 9,141                   | -                            | 1,761               | 2,716.00                  | -                              | 32,730     |
| Compra de activos |      | 12,600                  | -                            | -                   | -                         | -                              | -          |
| Asesorías         |      | <u>9,160</u>            | <u>-</u>                     | <u>-</u>            | <u>-</u>                  | <u>-</u>                       | <u>-</u>   |

Un resumen de los saldos por cobrar y por pagar con entidades relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

|                                    |      | 2017           | 2016           |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Activos:                           |      |                |                |
| Activos Corrientes:                |      |                |                |
| Cuentas por cobrar:                |      |                |                |
| Hotel Oro Verde S.A. HOTVER        | US\$ | 46,198         | -              |
| Oro Verde Management S. A.         |      | 5,045          | 5,046          |
|                                    | US\$ | <u>51,243</u>  | <u>5,046</u>   |
| Pasivos:                           |      |                |                |
| Pasivos Corrientes:                |      |                |                |
| Cuentas por pagar:                 |      |                |                |
| Hotel Oro Verde S.A. HOTVER        | US\$ | 656,810        | 66,500         |
| Oro Verde Management S. A.         |      | -              | 2,715          |
| Mantaoro Hotelera Manta S. A.      |      | 518            | -              |
|                                    | US\$ | <u>657,328</u> | <u>69,215</u>  |
| Préstamo y Obligaciones por Pagar: |      |                |                |
| Mantaoro Hotelera Manta S. A.      | US\$ | -              | 801,956        |
| Hotel Oro Verde S.A. HOTVER        |      | -              | 1,156          |
|                                    | US\$ | <u>-</u>       | <u>803,112</u> |
| Pasivos No Corrientes:             |      |                |                |
| Préstamo y Obligaciones por Pagar: |      |                |                |
| Hotel Oro Verde S.A. HOTVER        | US\$ | 40             | 399,960        |

El 9 de diciembre de 2016 Mantaoro Hotelera Manta S.A. concedió a la Compañía un préstamo por US\$800,000 con vencimiento a 120 días y con una tasa de interés fija del 4%. Durante el 2017 este préstamo fue cancelado.

Durante el 2017 Hotel Oro Verde S.A. HOTVER concedió a la Compañía nuevos préstamos para capital de trabajo por US\$500,000 con vencimientos a 360 días y tasa de interés fija del 4% y con fecha 7 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía aprobó transferir la cantidad de US\$899,920 como "aporte futuro aumento de capital" para que posteriormente se realice el aumento de capital. Adicionalmente al 31 diciembre de 2017 el pasivo por US\$656,810 (US\$66,500, en el 2016) corresponde a cuentas por pagar por el suministro de inventarios que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos.

(Continúa)

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2017 y 2016 las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por honorarios se resumen a continuación:

|                       |      | <u>2017</u>          | <u>2016</u>          |
|-----------------------|------|----------------------|----------------------|
| Gastos por honorarios | US\$ | 18,129               | 12,000               |
| Gasto por asesoría    |      | <u>19,420</u>        | <u>42,250</u>        |
|                       | US\$ | <u><u>37,549</u></u> | <u><u>54,250</u></u> |

**(19) Ingreso de Actividades Ordinarias**

Un resumen de los ingresos de la Compañía es el siguiente:

|                                   |      | <u>2017</u>             | <u>2016</u>     |
|-----------------------------------|------|-------------------------|-----------------|
| Servicios de hospedaje            | US\$ | 673,460                 | -               |
| Servicio de restaurante y eventos |      | 742,807                 | -               |
| Otros                             |      | <u>65,558</u>           | <u>-</u>        |
|                                   | US\$ | <u><u>1,481,825</u></u> | <u><u>-</u></u> |

**(20) Gastos por Naturaleza**

El gasto atendiendo a su naturaleza se detalla como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

|                                             | <u>Nota</u> | <u>2017</u>             | <u>2016</u>           |
|---------------------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Consumo de alimentos, bebidas y suministros |             | US\$ 390,093            | -                     |
| Gastos del personal                         | 16          | 556,530                 | 56,934                |
| Depreciación                                | 11          | 287,997                 | -                     |
| Honorarios                                  |             | 139,264                 | 33,448                |
| Servicios básicos                           |             | 126,367                 | 109                   |
| Suministros y materiales                    |             | 123,959                 | 5,007                 |
| Mantenimiento y reparaciones                |             | 71,968                  | 6,677                 |
| Impuestos y contribuciones                  |             | 26,772                  | 1,917                 |
| Publicidad                                  |             | 107,534                 | 29,604                |
| Vigilancia                                  |             | 26,660                  | -                     |
| Atenciones                                  |             | 43,448                  | 11,331                |
| Seguros                                     |             | 22,476                  | 12,448                |
| Gastos de viaje                             |             | 20,611                  | 36,175                |
| Otros gastos                                |             | <u>340,516</u>          | <u>9,374</u>          |
|                                             | US\$        | <u><u>2,284,195</u></u> | <u><u>203,024</u></u> |

(Continúa)

**(21) Compromisos**

- La Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) tiene a su cargo el Parque Histórico Guayaquil (PHG), en cuya zona se encuentra el Hospicio Corazón de Jesús que se ha destinado al desarrollo de un “Hotel Boutique”. Mediante concurso PSAE-EPPUEP-002-2013, la EPPUEP inició el proceso de presentación de ofertas para la selección de un Aliado Estratégico que acompañe en todo el proceso de restauración y reconstrucción del Patrimonio, adecúe y opere el Hotel Boutique en el Parque Histórico Guayaquil.

Hotel Oro Verde S.A. HOTVER presentó la oferta y con fecha 23 de abril de 2014 se suscribe el contrato de Alianza Estratégica entre la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) (“aliado público”) y el Hotel Oro Verde S.A. HOTVER, (aliado privado). Según este contrato los aliados acuerdan que para llevar a cabo el proyecto del Hotel Boutique, se podrá hacer desde una nueva entidad, siempre que la misma se encuentre participada de forma mayoritaria por el aliado privado. Hotel Oro Verde S.A. constituye al Hotel PHG S.A. para opere el Hotel Boutique.

El proyecto comprende las siguientes zonas exclusivas reguladas:

- El Hospicio Corazón de Jesús, con excepción de la Capilla,
- Parqueaderos del Hospicio Corazón de Jesús (11 unidades de parqueo),
- Planta baja y alta de la Casa Julián Coronel,
- Planta baja y alta del Banco Territorial,
- Sector de 4 módulos de ingreso exclusivo de clientes.

Con base a los términos del contrato el Hotel Oro Verde S.A. HOTVER se compromete a realizar el acabado arquitectónico y acabado de instalaciones técnicas, adecuación de las instalaciones con mobiliario, equipamiento e insumos para la puesta en marcha y administración del Hospicio Corazón de Jesús que forma parte del Hotel Boutique. Así también se compromete a realizar la obra gris, el proyecto arquitectónico definitivo e ingenierías definitivas de la planta baja de la Casa Julián Coronel donde funcionará el restaurante y del sector de los 4 módulos de ingreso # 1, exclusivo para clientes del hotel.

El Hotel Oro Verde S.A. HOTVER se compromete a la operación total de los servicios hoteleros incluyendo la operación exclusiva de cafetería y eventos, en las zonas exclusivas reguladas como en las zonas comerciales compartidas (vía del malecón, estación fluvial, el muelle, planta alta del banco Territorial, la casa campesina, la casa hacienda, ingreso No. 2, los espacios viales de peatones, espacios viales de vehículos, parqueaderos de vehículos del Parque Histórico Guayaquil).

Como parte de la obligación contractual la contraparte se compromete a realizar la obra gris del Hospicio Corazón de Jesús, necesaria para la adecuación y operación del Hotel Boutique. El beneficio económico que recibe la contraparte es equivalente a los ingresos que reciba el Hotel Boutique Hotel PHG S.A. de acuerdo a los porcentajes que se describe a continuación para los siguientes 25 años:

Hotel PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| <u>A ñ o</u>     | <u>%</u> |
|------------------|----------|
| 1                | 2        |
| 2                | 2        |
| 3                | 2        |
| 4                | 2        |
| 5                | 3        |
| 6                | 4        |
| 7                | 5        |
| 8                | 6        |
| 9                | 6        |
| 10               | 6        |
| <u>11 a l 25</u> | <u>6</u> |

Los valores en referencia serán cancelados al 15 de abril de cada año. Durante el año 2017, la Compañía registró con cargo a resultados el monto de US\$29,636 (US\$0, en el 2016) relacionados con este concepto.

El beneficio económico por concepto de comisión sobre la exclusividad en la venta de alimentos y bebidas en eventos dentro del Parque Histórico Guayaquil facturados por el Hotel Oro Verde S.A. HOTVER corresponde al 15% que será pagado mensualmente.

**(22) Hechos Posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 22 de febrero de 2018 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, fecha del estado de situación financiera pero antes del 22 de febrero de 2018, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.