

HOTEL PHG S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes

HOTEL PHG S. A.  
(Samborondón - Ecuador)

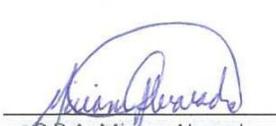
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

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

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y equivalentes a efectivo	8	US\$	157,152	133,665
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	9		805,714	661,229
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	19		12,826	51,243
Inventarios	10		55,660	48,629
Gastos pagados por anticipado	11		40,430	21,768
<b>Total activos corrientes</b>			<b>1,071,782</b>	<b>916,534</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Instalaciones, muebles y equipos, neto	12		3,989,451	4,208,378
Activos intangibles, neto	13		64,992	68,040
Impuesto diferido activo	15		11,220	-
Otros activos			46,708	46,708
<b>Total activos no corrientes</b>			<b>4,112,371</b>	<b>4,323,126</b>
<b>Total activos</b>		US\$	<b>5,184,153</b>	<b>5,239,660</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u></b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Préstamos y obligaciones financieras	16	US\$	293,542	312,492
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar	14		570,816	368,689
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	19		722,536	657,328
Ingresos diferidos			3,760	-
<b>Total pasivos corrientes</b>			<b>1,590,654</b>	<b>1,338,509</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Préstamos y obligaciones financieras	16		2,236,386	2,467,498
Beneficios a empleados	17		22,263	7,086
<b>Total pasivos no corrientes</b>			<b>2,258,649</b>	<b>2,474,584</b>
<b>Total pasivos</b>			<b>3,849,303</b>	<b>3,813,093</b>
<b>Patrimonio, neto:</b>				
Capital acciones	18		2,750,000	1,600,000
Aporte para futuro aumento de capital	18		-	1,149,920
Resultados acumulados			(1,415,150)	(1,323,353)
<b>Patrimonio, neto</b>			<b>1,334,850</b>	<b>1,426,567</b>
<b>Total pasivos y patrimonio, neto</b>		US\$	<b>5,184,153</b>	<b>5,239,660</b>

  
Sr. Francisco Baca  
Gerente General

  
C.P.A. Mirjam Alvarado  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## HOTEL PHG S. A.

## Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

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

	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingreso de actividades ordinarias	20	US\$	2,700,317	1,481,825
Costo de los servicios	21		<u>(2,282,772)</u>	<u>(1,901,892)</u>
Ganancia (pérdida) bruta			<u>417,545</u>	<u>(420,067)</u>
Gastos de ventas	21		(126,509)	(79,577)
Gasto de administración	21		(278,431)	(302,726)
Otros ingresos (gastos), neto			<u>80,232</u>	<u>(11,242)</u>
			<u>(324,708)</u>	<u>(393,545)</u>
Ganancia (pérdida) en operación			92,837	(813,612)
Costos financieros			<u>(188,866)</u>	<u>(243,977)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta			(96,029)	(1,057,589)
Impuesto a la renta	15		<u>11,220</u>	<u>-</u>
Pérdida neta			<u>(84,809)</u>	<u>(1,057,589)</u>
Otros resultados integrales:				
Partida que no se reclasificará posteriormente al resultado del año - pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	17		<u>(6,988)</u>	<u>(1,805)</u>
Total pérdida neta y otros resultados integrales		US\$	<u><u>(91,797)</u></u>	<u><u>(1,059,394)</u></u>



Sr. Francisco Baca  
Gerente General



C.P.A. Miriam Alvarado  
Contadora 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 2018, con cifras comparativas de 2017

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

	Notas	Capital acciones	Aporte para futuro aumento de capital	Resultados acumulados	Patrimonio, neto
Saldo al 1 de enero de 2017		US\$ 600,000	1,250,000	(263,959)	1,586,041
Aumento de capital	18	1,000,000	(1,000,000)	-	-
Aporte para futuro aumento de capital	18	-	899,920	-	899,920
Total resultado integral del año:					
Pérdida neta		-	-	(1,057,589)	(1,057,589)
Otros resultados integrales		-	-	(1,805)	(1,805)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		1,600,000	1,149,920	(1,323,353)	1,426,567
Aumento de capital	18	1,149,920	(1,149,920)	-	-
Aportes en efectivo	18	80	-	-	80
Total resultado integral del año:					
Pérdida neta		-	-	(84,809)	(84,809)
Otros resultados integrales		-	-	(6,988)	(6,988)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		US\$ 2,750,000	-	(1,415,150)	1,334,850

  
Sr. Francisco Baca  
Gerente General

  
C.P.A. Miriam Alvarado  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## HOTEL PHG S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo

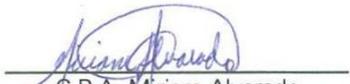
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes	US\$	2,641,577	1,309,021
Recibido de entidades relacionadas		103,625	431,897
Pagos a proveedores, empleados y otros		(2,180,390)	(1,994,972)
Intereses pagados		<u>(190,773)</u>	<u>(246,502)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>374,039</u>	<u>(500,556)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones de instalaciones, muebles y equipos		(96,015)	(454,769)
Adquisiciones de activos intangibles		(6,462)	(21,107)
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		<u>-</u>	<u>(46,708)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(102,477)</u>	<u>(522,584)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Recibido de préstamos y obligaciones financieras		440,000	583,115
Pago de préstamos y obligaciones financieras		(688,155)	-
Aporte de accionistas		<u>80</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(248,075)</u>	<u>583,115</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes a efectivo		23,487	(440,025)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año		<u>133,665</u>	<u>573,690</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	US\$	<u><u>157,152</u></u>	<u><u>133,665</u></u>



Sr. Francisco Baca  
Gerente General



C.P.A. Miriam Alvarado  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

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

**(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, Valores y Seguros 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 2018 la Compañía presenta una pérdida neta de US\$84,809 (US\$1,057,589, en el 2017), déficit acumulado por US\$1,415,150 (US\$1,323,353, en el 2017), los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$518,872 (US\$421,975, en el 2017), 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. Al 31 de diciembre de 2018 el promedio de ocupación del hotel fue 43% (20% en el 2017).

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 14 de febrero de 2019, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(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 reales 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 17- Medición de las obligaciones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio – supuestos actuariales claves.

#### 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 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(Continúa)

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

**(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 Medición Inicial

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.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros – Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

Con base al modelo de negocios, los activos financieros de la Compañía se clasifican bajo la medición de costo amortizado.

#### Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio – Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; y,

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio. (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

#### Activos Financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son Únicamente Pagos de Principal e Intereses - Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

#### Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política Aplicable a partir del 1 de Enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

#### Activos Financieros – Clasificación Política Aplicable Antes del 1 de Enero de 2018

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”.

#### Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, fueron reconocidos en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

#### Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

#### iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. 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 separado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### 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 cuentas por cobrar comerciales, 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 en instituciones financieras nacionales.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

#### Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos 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) Inventarios

Los inventarios incluyen comestibles y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en resultados integrales del período en el momento de su utilización; y se valorizan al costo o valor neto de realización, el que sea menor.

El costo de los inventarios incluye todos los costos incurridos para adquirir y colocar el inventario a su localización y condición actual. El costo se determina por el método promedio.

La Administración de la Compañía considera que el valor neto realizable de sus inventarios destinados para el consumo en la prestación del servicio es el costo de reposición o valor de mercado, considerando que dichas existencias no tienen un precio de venta al público de manera individual.

#### (d) 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 ellas 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 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	<u>5 años</u>

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

(Continúa)

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(e) 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 13).

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 período 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.

(f) 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.

(g) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado; y,
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses, debido a las siguientes consideraciones:

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros separados; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Las estimaciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales son medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva. La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente si tiene una mora de más de 120 días.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un período de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros separados (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

#### Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

#### Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar que presentan problemas de recuperación;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias; o,
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

#### Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales (personas naturales), la política de la Compañía es castigar el valor registrado del activo financiero cuando exista problemas de recuperación evaluadas por la Administración, con base a la experiencia histórica que mantiene la Compañía respecto de recuperaciones de activos similares. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del monto de los activos castigados. No obstante, los activos financieros que son castigados pueden ser vendidos y recuperados.

#### Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

##### 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.

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.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

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.

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, 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.

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.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados y se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados, dicha reversión no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos; y activos intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

(Continúa)

# HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

### (h) Beneficios a Empleados

#### i. Beneficios Post-Empleo

##### Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

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. Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el plan de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan 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.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultado. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

#### ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada 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)

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(i) 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.

(j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIIF 15 (Aplicable a Partir del 1 de Enero de 2018)

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Estos ingresos se reconocen cuando se cumple la obligación de desempeño en el momento de la transferencia del servicio.

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIC 18 (Aplicable Antes del 1 de Enero de 2018)

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, 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.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

#### ii. Productos Vendidos

Los ingresos provenientes de la venta de productos en los restaurantes y eventos son reconocidos al momento que son vendidos.

#### iii. 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.

#### (k) 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.

#### (l) 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.

##### i. 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 15).

##### ii. 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

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

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.

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.

#### iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

#### **(4) Cambios en las Políticas Contables**

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los períodos presentados en los estados financieros adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente las Normas NIIF 15 y NIIF 9, a partir del 1 de enero de 2018 y debido a que estas nuevas normas no tienen efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido re-expresadas para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

Debido a los métodos de transición escogidos por la Compañía al aplicar las Normas NIIF 15 y NIIF 9, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido re-expresadas para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

#### NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos, cuándo deben reconocerse y en qué monto. Esta norma reemplazó a las normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y las Interpretaciones relacionadas.

Bajo la NIIF 15, las transacciones de ingresos por venta de servicios que corresponden al 51 % del total de ingresos de actividades ordinarias no presentan un reconocimiento complejo al presentar una sola obligación de desempeño que es claramente identificable debido a que cada servicio vendido es capaz de ser distinto y el cliente puede beneficiarse por el mismo; no existe componentes variables que afecten el precio de la transacción, el cual es generado al momento de la prestación del servicio. Con lo antes indicado, no se requiere hacer estimaciones para este efecto porque las transacciones no son importantes.

Los ingresos provenientes de la venta de productos en los restaurantes y eventos que representan 42% del total de ingresos de actividades ordinarias son reconocidos al momento que son vendidos.

#### NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece requerimientos para el reconocimiento y medición de activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición. Como resultado de la adopción de la NIIF 9, la Compañía ha adoptado modificaciones consecuentes a la Norma NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado de resultados del período. Anteriormente, el enfoque de la Compañía era incluir el deterioro de los deudores comerciales en gastos operativos.

En los años 2018 y 2017 la Compañía no ha requerido constituir provisiones para cubrir pérdidas por deterioro de los deudores comerciales ni para otros activos financieros; por lo que no es requerida su presentación por separado en los estados financieros adjuntos.

#### i. Clasificación y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros, y su adopción no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía, relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados para los derivados que se usan como instrumentos de cobertura.

A continuación un detalle de las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero del 2018:

	<b>Clasificación original</b>	<b>Nueva clasificación</b>	<b>Monto original</b>	<b>Nuevo monto</b>
	<b>Registro bajo</b>		<b>Registro bajo</b>	
	<b>Norma NIC 39</b>	<b>Norma NIIF 9</b>	<b>Norma NIC 39</b>	<b>Norma NIIF 9</b>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes a efectivo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	133,665	133,665
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	661,229	661,229
Cuentas por cobrar e entidades relacionadas	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	51,243	51,243
	<b>Clasificación original</b>	<b>Nueva clasificación</b>	<b>Monto original</b>	<b>Nuevo monto</b>
	<b>Registro bajo</b>		<b>Registro bajo</b>	
	<b>Norma NIC 39</b>	<b>Norma NIIF 9</b>	<b>Norma NIC 9</b>	<b>Norma NIIF 9</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos y obligaciones financieras	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	2,779,990	2,779,990
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	368,689	368,689
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	657,328	657,328

Transición

Los cambios en políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado utilizando la opción “Efecto acumulativo / sin re-expresión”; bajo este método los ejercicios comparativos no se re-expresan, y los efectos de la adopción inicial se reconocen como un ajuste a las utilidades retenidas al 1 de enero del 2018. Como resultado de lo antes mencionado la información financiera correspondiente al año 2017 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino las provisiones contenidas en la NIC 39.

**(5) 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 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

#### NIIF 16 Arrendamientos

La Compañía esta requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019 y ha evaluado el impacto de la estimación resultante de la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros adjuntos. La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento.

El activo por derecho de uso se valorará inicialmente al costo, el que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago realizado en la fecha de inicio o antes, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos de dismantelar y retirar el activo subyacente o de restaurar el activo subyacente o el sitio en el que está ubicado, menos los incentivos recibidos por el arrendamiento; y, se amortizará posteriormente por el método lineal desde la fecha de inicio hasta la fecha más próxima entre: a) el final de la vida útil del activo por derecho de uso; ó b) el final del plazo del arrendamiento.

La NIIF 16 reemplaza a las existentes guías de arrendamiento que incluyen la NIC 17 de arrendamiento, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluando la sustancia de las transacciones que involucra la forma legal de los arrendamientos.

La Compañía actualmente reconoce los arrendamientos operativos en línea recta en base a los términos de los contratos de arrendamientos, y reconoce un activo y pasivo solo en la medida que exista una diferencia de tiempo entre la fecha del pago de arrendamiento actual y el gasto reconocido.

Basados en la información actualmente disponible, la Compañía no tiene arrendamientos que apliquen bajo esta norma.

#### Transición

La Compañía planea aplicar la NIIF 16 en el período que inicia a partir del 1 de enero del 2019, usando el método retrospectivo modificado. Bajo este método, el efecto acumulativo de la adopción de NIIF 16 será reconocido como ajuste a los saldos iniciales de los resultados acumulados al 1 de enero de 2019; y la información financiera comparativa no es reestablecida.

La Compañía planea aplicar el expediente práctico para la transición. Esto significa que la NIIF 16 será aplicada a todos los contratos que comiencen desde el 1 de enero del 2019 y que hayan sido identificados como arrendamientos de acuerdo con las provisiones establecidas en la NIC 17 e IFRIC 4.

#### 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:

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF:
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

#### **(6) 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.

##### 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.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

#### **(7) 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 las que son previamente aprobadas por el Directorio.

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.

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\$157,152 al 31 de diciembre de 2018 (US\$133,665, en 2017), 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.

(Continúa)

# HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

### Cuentas por Cobrar Comerciales, Otras Cuentas por Cobrar y Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes. Desde un punto de vista geográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega del servicio. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y, adicionalmente, referencias bancarias. En caso de que los clientes no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía, sólo podrá efectuar adquisiciones de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas. La exposición de crédito es controlada por la Administración y el Departamento de Contraloría Corporativa, quien se encarga de revisar de manera constante el tamaño y la distribución del portafolio de clientes, con respecto al comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por el Gerente.

La Compañía establece una estimación de las pérdidas crediticias esperadas que representa su estimación de las pérdidas esperadas en relación con los deudores comerciales. Esta estimación se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

### Evaluación de Pérdida Crediticia Esperada para Clientes Individuales al 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018

Para la estimación de las pérdidas crediticias esperadas la Compañía realiza un análisis individual de los clientes considerando información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva; y establece provisiones sobre una base individual para cada cliente. La Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se hubieran identificado, atribuibles a clientes que manejan individualmente riesgos poco significativos.

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vigentes	US\$	47,314	35,023
Vencidas de 1 a 30 días		25,030	3,030
Vencidas de 31 a 90 días		2,114	7,895
Vencidas de mas de 91 días		11,434	-
	US\$	<u>85,892</u>	<u>45,948</u>

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de cuentas vencidas a más de 91 días por US\$11,434, a cargo de dos empresas, a la fecha de este informe se encuentra totalmente canceladas. El resto de valores vencidos la Administración de la Compañía considera totalmente recuperables.

**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 nota1).

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

		31 de diciembre de 2018					
		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 financieras	US\$	2,529,928	3,060,188	105,921	104,999	207,232	2,642,036
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar		570,816	570,816	570,816	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		<u>722,536</u>	<u>722,536</u>	<u>142,995</u>	<u>318,817</u>	<u>260,724</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>3,823,280</u>	<u>4,353,540</u>	<u>819,732</u>	<u>423,816</u>	<u>467,956</u>	<u>2,642,036</u>
		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 financieras	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		<u>657,328</u>	<u>657,328</u>	<u>219,109</u>	<u>225,500</u>	<u>212,719</u>	<u>-</u>
	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>

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 plazo.

(Continúa)

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

**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.

**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 2018 y 2017 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos financieros a:		
Tasa de interés variable	US\$ <u>2,075,552</u>	<u>2,763,667</u>

**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 período 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 período que se informa habría incrementado la pérdida neta y disminuido el patrimonio en aproximadamente US\$15,567 (US\$21,557, en el 2017). 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 2018 y 2017 se realizó con el propósito de financiar la inversión en adecuación y operación del Hotel Boutique "Hotel del Parque".

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

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 observados en cumplimiento del acuerdo de financiamiento suscrito con la Corporación Financiera Nacional (véase nota 16).

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	US\$ 3,849,303	3,813,093
Menos efectivo y equivalentes a efectivo	<u>(157,152)</u>	<u>(133,665)</u>
Deuda neta	US\$ <u>3,692,151</u>	<u>3,679,428</u>
Total patrimonio	US\$ <u>1,334,850</u>	<u>1,426,567</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio	<u>2.77</u>	<u>2.58</u>

**(8) Efectivo y Equivalentes a Efectivo**

El detalle de efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	US\$ 2,400	1,600
Depósitos en bancos	<u>154,752</u>	<u>132,065</u>
	US\$ <u>157,152</u>	<u>133,665</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de bancos corresponde a efectivo depositado en tres instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

**(9) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se detallan como sigue:

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes	US\$	85,892	45,948
Huéspedes en el hotel		<u>47,687</u>	<u>-</u>
		133,579	45,948
Estimación para pérdidas crediticias esperadas		<u>(1,378)</u>	<u>-</u>
		<u>132,201</u>	<u>45,948</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		281,026	481,263
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		388,250	127,280
Préstamos a empleados		1,134	2,236
Anticipos a proveedores		-	3,995
Otras		<u>3,103</u>	<u>507</u>
		<u>673,513</u>	<u>615,281</u>
	US\$	<u>805,714</u>	<u>661,229</u>

El saldo de impuesto al valor agregado (IVA) - crédito tributario por US\$281,026 (US\$481,263, en el 2017) 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 los años 2017 y 2016. De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes el uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago. La Administración de la Compañía estima compensar estos valores con la generación de los ingresos ordinarios.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$75,538 y retenciones de impuesto al valor agregado por US\$312,712, son recuperables previa presentación por parte de la Compañía de la correspondiente solicitud de devolución ante el Servicio de Rentas Internas (SRI). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha presentado las respectivas solicitudes de devolución de: i) retenciones de impuesto al valor agregado por US\$102,026 correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2017; y, ii) retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$25,254 correspondiente al año 2017.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 7.

**(10) Inventarios**

El detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventarios consumibles	US\$	40,573	41,101
Materiales y suministros		<u>15,087</u>	<u>7,528</u>
	US\$	<u>55,660</u>	<u>48,629</u>

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

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

En el 2018, los cambios en inventarios de consumibles y materiales y suministros reconocidos como costo de los servicios ascendieron a US\$507,262 (US\$390,093, en el 2017).

**(11) Gastos Pagados por Anticipado**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros contratados por la Compañía, los cuales se amortizan considerando la vigencia de los respectivos contratos.

**(12) 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 2018 y 2017 es como sigue:

		Mejoras en propiedad de terceros	Maquinarias y equipos	Vehículos	Muebles y enseres	Equipos de operación	Equipos de computación	Obras en construcción	Total
Costo:									
Saldo al 1 de enero de 2017	US\$	-	-	-	-	-	-	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		2,906,481	186,832	-	446,063	838,868	118,131	-	4,496,375
Adiciones		6,239	3,090	15,205	4,602	19,295	2,136	45,448	96,015
Transferencias		12,629	-	350	-	-	-	(12,979)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	2,925,349	189,922	15,555	450,665	858,163	120,267	32,469	4,592,390
Depreciación acumulada:									
Saldo al 1 de enero de 2017	US\$	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto de depreciación		(110,462)	(17,126)	-	(40,592)	(101,714)	(18,103)	-	(287,997)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		(110,462)	(17,126)	-	(40,592)	(101,714)	(18,103)	-	(287,997)
Gasto de depreciación		(116,470)	(18,915)	(2,334)	(44,753)	(112,355)	(20,115)	-	(314,942)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	(226,932)	(36,041)	(2,334)	(85,345)	(214,069)	(38,218)	-	(602,939)
Valor en libros neto:									
Al 31 de diciembre de 2017	US\$	2,796,019	169,706	-	405,471	737,154	100,028	-	4,208,378
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	2,698,417	153,881	13,221	365,320	644,094	82,049	32,469	3,989,451

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,
- Parquaderos 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 actualmente funciona el restaurante y del sector de los 4 módulos de ingreso # 1, exclusivo para clientes del hotel.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

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 2018 incluyen principalmente adquisición de mobiliarios y equipos para el restaurant "Casa Julián" que empezó a funcionar en marzo de 2017.

**(13) Activos Intangibles**

El movimiento de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo:			
Saldo al inicio del año	US\$	76,386	69,409
Adiciones		<u>6,462</u>	<u>6,977</u>
Saldo al final del año		<u>82,848</u>	<u>76,386</u>
Amortización acumulada:			
Saldo al inicio del año		(8,346)	-
Adiciones		<u>(9,510)</u>	<u>(8,346)</u>
Saldo al final del año		<u>(17,856)</u>	<u>(8,346)</u>
Valor neto en libros	US\$	<u>64,992</u>	<u>68,040</u>

Los activos intangibles están compuestos 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.

**(14) 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 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	US\$	<u>435,346</u>	<u>269,208</u>
Otras cuentas y gastos por pagar:			
Beneficios a empleados	17	88,219	68,153
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		8,569	5,331
Anticipos de clientes		27,335	16,520
Otras		<u>11,347</u>	<u>9,477</u>
		<u>135,470</u>	<u>99,481</u>
	US\$	<u>570,816</u>	<u>368,689</u>

(Continúa)

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

A 31 de diciembre de 2018, el saldo de proveedores corresponde principalmente a 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 7.

**(15) Impuesto a la Renta**

Gasto de Impuesto a la Renta

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	-	-
Impuesto a la renta diferido		<u>11,220</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>11,220</u>	<u>-</u>

La tasa ecuatoriana corporativa de impuesto a la renta es el 25 (22% en el 2017). Dicha tasa se reduce al 15 (12% en el 2017) 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 de inversión.

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.

(Continúa)

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- 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.

La Compañía 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 contraído durante 2017 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 período, 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.

(Continúa)

# HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

### 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Saldo al 1 enero 2017	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2017	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2018
Impuesto diferido activo atribuible a:					
Beneficios a empleados	US\$ -	-	-	1,617	1,617
Pérdidas tributarias	-	-	-	9,603	9,603
US\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,220</u>	<u>11,220</u>

### 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.

### Reformas Tributarias

Con fecha 28 de agosto de 2018 se publicó en el R.O. No. 309 la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por períodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años aplicables a nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas según la definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión; estos beneficios aplican tanto para empresas nuevas como existentes.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) para nuevas inversiones productivas que hayan suscrito contratos de inversión; por pagos al exterior en el caso de importación de bienes de capital y materias primas, así como, en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos que sean personas naturales.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) e impuesto a la renta por reinversión de utilidades (al menos el 50%) en nuevos activos productivos.
- Exoneración de los dividendos calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exoneración no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con el deber de informar sus beneficiarios efectivos, no se aplicará la exención únicamente respecto de aquellos beneficiarios sobre los cuales se ha omitido esta obligación.
- Se establece un impuesto único a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos de capital.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo. Se introduce nuevamente el derecho de solicitar la devolución del anticipo de impuesto a la renta pagado en exceso, cuando no se cause impuesto a la renta; ó, cuando el impuesto a la renta causado es inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- Se mantiene la tasa del 25% como la tarifa general para sociedades; mientras que la tarifa del 28% se aplica cuando el contribuyente no cumpla con obligación de informar el 50% o más de su composición accionaria; ó, cuando el titular sea residente en un paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea el 50% o más de participación.
- Las compensaciones no se constituyen en hecho generador del impuesto a la salida de divisas.

#### Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la renta presentadas por la Compañía los años 2017 al 2018 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

#### **(16) Préstamos y Obligaciones Financieras**

Esta nota provee 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 7.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

Notas	2018		2017	
	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de interés	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de interés
Corriente:				
Corporación Financiera Nacional	US\$ 213,778	6.90% reajutable	213,778	6.90% reajutable
Banco de Guayaquil S. A.	65,388	8.02% reajutable	82,431	8.02% reajutable
Intereses por pagar	14,376		16,283	
	<u>293,542</u>		<u>312,492</u>	
No corriente:				
Corporación Financiera Nacional	1,336,111	6.90% reajutable	1,549,889	6.90% reajutable
Banco de Guayaquil S. A.	460,275	8.02% reajutable	917,569	8.02% reajutable
Entidades relacionadas	19 440,000		40	
	<u>2,236,386</u>		<u>2,467,498</u>	
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$ <u>2,529,928</u>		<u>2,779,990</u>	

Los vencimientos anuales de préstamos y obligaciones financieras a largo plazo comprenden:

Años	2018
2020	US\$ 724,020
2021	289,543
2022	295,397
2023	301,624
2024	308,513
2025	263,843
2026	<u>53,446</u>

Condiciones del Contrato de Préstamo

La Corporación Financiera Nacional (CFN) durante el 2017 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.

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 8,02%, pagadero en 32 dividendos trimestrales, (los cuatro primeros dividendos de intereses con un período de gracia para el pago de capital y del quinto dividendo en adelante corresponde a amortizaciones del capital. En el año 2018, la Compañía efectuó abonos al capital adeudado por US\$370,000 y 70,000 respectivamente. El 11 de Julio del 2018 se reajusta la tabla de amortización con el saldo a la fecha de US\$541,484 con una tasa de interés anual del 7,41% a 7 años plazo, pagaderos a 26 dividendos trimestrales.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

La Compañía obtuvo préstamos con O.V. Hotelera Machala S. A. en los meses de mayo de 2018 por US\$370,000 y en junio de 2018 por US\$70,000, ambos préstamos a 720 días plazo con una tasa de interés del 5% pagadero el capital al vencimiento. Estos valores fueron utilizados para realizar los abonos al préstamo con el Banco Guayaquil.

#### 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 garantía del préstamo a largo plazo con el Banco Guayaquil la Compañía ha constituido una hipoteca sobre el bien de propiedad del Hotel Oro Verde S.A. HOTVER (compañía relacionada) que consiste en terreno y edificación de 600m2, ubicado en Hurtado y Avenida del Ejército, valorado en US\$2,584,448.

#### **(17) Beneficios a Empleados**

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contribuciones de seguridad social	US\$	15,472	12,433
Beneficios sociales (principalmente legales)		72,747	55,720
Reserva para pensiones de jubilación patronal		14,804	3,478
Reserva para indemnizaciones por desahucio		7,459	3,608
	US\$	<u>110,482</u>	<u>75,239</u>
Pasivos corrientes	US\$	88,219	68,153
Pasivos no corrientes		22,263	7,086
	US\$	<u>110,482</u>	<u>75,239</u>

#### 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:

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

	Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2017	US\$ 440	471	911
Incluido en el resultado del período:			
Costo por servicios actuales	3,059	1,276	4,335
Costo financiero	-	35	35
	<u>3,059</u>	<u>1,311</u>	<u>4,370</u>
Incluido en otros resultados integrales:			
Pérdida actuarial por cambios en supuestos financieros	138	1,826	1,964
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(159)	-	(159)
	<u>(21)</u>	<u>1,826</u>	<u>1,805</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	3,478	3,608	7,086
Incluido en el resultado del período:			
Costo por servicios actuales	5,206	2,449	7,655
Costo financiero	263	271	534
	<u>5,469</u>	<u>2,720</u>	<u>8,189</u>
Incluido en otros resultados integrales:			
Pérdida actuarial por cambios en supuestos financieros	6,662	1,915	8,577
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(805)	(784)	(1,589)
	<u>5,857</u>	<u>1,131</u>	<u>6,988</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018	US\$ <u>14,804</u>	<u>7,459</u>	<u>22,263</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, 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.

Durante el 2018, la Compañía contrató a 2 empleados que fueron transferidos de una compañía relacionada asumiendo el tiempo de servicio de 7 y 11 años.

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:

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio	US\$ 2,787	-
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>12,017</u>	<u>3,478</u>
	<u>US\$ 14,804</u>	<u>3,478</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.72%	7.57%
Tasa de incremento salarial	1.00%	1.50%
Tasa de incremento de pensiones	2.30%	2.00%
Tasa de rotación (promedio)	11.80%	11.80%
Vida laboral promedio remanente	8	8
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 2018</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Tasa de descuento (+ - 0.5%)	US\$ (1,526)	1,692
Tasa de incremento salarial (+ - 0.5%)	<u>1,804</u>	<u>(1,637)</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:

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

		2018	2017
Sueldos	US\$	5 12,108	421,330
Beneficios sociales		189,578	130,830
Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio		8,974	4,370
	US\$	<u>710,660</u>	<u>556,530</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía cuenta con 80 empleados (72 empleados en el 2017) en relación de dependencia distribuidos entre empleados operativos y administrativos.

**(18) Capital**Capital Acciones

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

		2018	2017
Acciones autorizadas		5,500,000	3,200,000
Acciones suscritas y pagadas		<u>2,750,000</u>	<u>1,600,000</u>

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" y aportando un efectivo US\$80, para que posteriormente se realice el aumento de capital.

Con fecha 28 de febrero de 2018 se inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital en US\$1,150,000, quedando el capital suscrito y pagado en US\$2,750,000 y el capital autorizado en US\$5,500,000.

**(19) 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 2018 y 2017, 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 2018							
	Hotel Oro Verde S.A. Hotver	Mantaoro Hotelera Manta S.A.	Karabu Turismo C.A.	Oro Verde Management S.A.	OV Hotelera Machala S.A.	Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.	Pycca S.A.
Hospedaje:	US\$ 7,255	540	835	-	-	1,020	-
Servicios prestados	104,311	2,458	84	-	1,443	1,768	1,309
Otros ingresos	699	-	-	1,102	458	458	-
Intereses pagados	-	-	-	-	13,650	-	-
Honorarios asesoria	-	-	-	58,907	-	-	-
Préstamos obtenidos	-	-	-	-	440,000	-	-
Compra de activos fijos	-	-	-	8,000	-	-	-
Otros gastos	321,277	107	21,680	3,933	40	298	1,669

31 de diciembre de 2017							
	Hotel Oro Verde S.A. Hotver	Mantaoro Hotelera Manta S.A.	Karabu Turismo C.A.	Oro Verde Management S.A.	Cuencaoro Hotelera Cuenca 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 asesoria	-	-	-	19,420	-	-	-
Préstamos obtenidos	500,000	-	-	-	-	-	-
Otros gastos	398,389	67	25,620	-	-	1,903	-

Un resumen de los saldos por cobrar y por pagar con entidades relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
<b>Activos:</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Hotel Oro Verde S. A. Hotver	US\$ 9,872	46,198
OV Hotelera Machala S. A.	352	-
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.	605	-
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	761	-
Karabu Turismo C. A.	134	-
Oro Verde Management S. A.	1,102	5,045
	<u>US\$ 12,826</u>	<u>51,243</u>
<b>Pasivos:</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Hotel Oro Verde S. A. Hotver	US\$ 689,477	656,810
OV Hotelera Machala S. A.	13,650	-
Karabu Turismo C. A.	4,486	-
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	116	518
Oro Verde Management S. A.	14,487	-
PYCCA S. A.	320	-
	<u>US\$ 722,536</u>	<u>657,328</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
<b>Préstamo y obligaciones financieras:</b>		
Hotel Oro Verde S. A. Hotver	US\$ -	40
OV Hotelera Machala S. A.	440,000	-
	<u>US\$ 440,000</u>	<u>40</u>

(Continúa)

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

El 14 de mayo y el 1 de julio de 2018 OV Hotelera Machala S.A. concedió a la Compañía préstamos por US\$370,000 y US\$70,000 con vencimiento a 720 días y con una tasa de interés fija del 5%. Dichos préstamos fueron utilizados para realizar abonos al préstamo con Banco de Guayaquil.

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 aprobó transferir la cantidad de US\$899,920 como "aporte futuro aumento de capital" para que se realice un aumento de capital, el mismo que fue inscrito el 28 de febrero de 2018 (ver nota 18).

Al 31 diciembre de 2018 el pasivo por US\$689,477 (US\$656,810, en el 2017) con Hotel Oro Verde S.A. HOTVER corresponde a cuentas por pagar por el suministro de inventarios que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, que será cancelado en función del flujo de las operaciones que obtenga la Compañía.

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2018 y 2017 las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la Gerencia clave por honorarios se resumen a continuación:

		2018	2017
Gastos por honorarios	US\$	34,293	18,129
Gasto por asesoría		58,500	19,420
	US\$	<u>92,793</u>	<u>37,549</u>

**(20) Ingreso de Actividades Ordinarias**

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

		2018	2017
Servicios de hospedaje	US\$	1,390,661	673,460
Servicio de restaurante y eventos		1,150,441	742,807
Otros		159,215	65,558
	US\$	<u>2,700,317</u>	<u>1,481,825</u>

**(21) Costos y Gastos por Naturaleza**

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

## HOTEL PHG S. A.

## Notas a los Estados Financieros

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

	Notas	2018	2017
Consumo de alimentos, bebidas y suministros	10 US\$	507,262	390,093
Gastos del personal	17	710,660	556,530
Depreciación	12	314,942	287,997
Honorarios		118,149	139,264
Servicios básicos		172,179	126,367
Suministros y materiales		93,693	123,959
Mantenimiento y reparaciones		47,851	71,968
Impuestos y contribuciones		19,482	26,772
Publicidad		155,256	107,534
Vigilancia		35,287	26,660
Atenciones		26,984	43,448
Seguros		27,401	22,476
Gastos de viaje		54,736	20,611
Otros gastos		403,830	340,516
	US\$	<u>2,687,712</u>	<u>2,284,195</u>

**(22) 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.

(Continúa)

## HOTEL PHG S. A.

### Notas a los Estados Financieros

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

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 un porcentaje de 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:

<u>Año</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 al 25</u>	<u>6</u>

Los valores en referencia serán cancelados al 15 de abril de cada año. Durante el año 2018, la Compañía registró con cargo a resultados el monto de US\$54,482 (US\$29,636, en el 2017) 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.

#### **(23) Hechos Posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 14 de febrero de 2019 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera pero antes del 14 de febrero de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.