

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2018

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados



**KPMG del Ecuador Cía. Ltda.**  
Av. Miguel H. Alcívar  
Mz 302, solares 7 y 8  
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697  
(593-4) 229 0698  
(593-4) 229 0699

### **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta de Accionistas  
Grupo Unicentro UNIHOT S. A.:

*Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Separados*

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros separados de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera separada de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero separado y sus flujos de efectivo separados por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### *Base para la Opinión*

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

#### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros Separados*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados*

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros separados.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros separados, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

(Continúa)

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

*KPN6 del Ecuador*  
SC - RNAE 069

Marzo 15 de 2019

  
Maria del Pilar Mendoza  
Socia

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
(Guayaquil - Ecuador)

Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas 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	7 US\$	366,472	1,003
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8	251,499	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	15	10,000	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>627,971</b>	<b>1,003</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Inversiones en acciones	9	16,590,474	16,590,474
<b>Total activos no corrientes y total activos</b>	US\$	<b>17,218,445</b>	<b>16,591,477</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Otras cuentas por pagar	10 US\$	27	43,653
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>27</b>	<b>43,653</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	10	2,300,210	2,300,210
<b>Total pasivos no corrientes y total pasivos</b>		<b>2,300,237</b>	<b>2,343,863</b>
<b>Patrimonio, neto:</b>			
Capital acciones	12	14,290,264	14,290,264
Resultados acumulados		627,944	(42,650)
<b>Patrimonio, neto</b>		<b>14,918,208</b>	<b>14,247,614</b>
<b>Total pasivos y patrimonio, neto</b>	US\$	<b>17,218,445</b>	<b>16,591,477</b>

  
Ing. Edmundo Kronfle Antón  
Gerente General

  
CPA. Alberto Jaramillo  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Estado Separado de Resultados Integrales

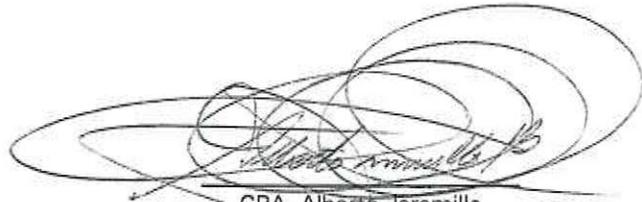
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

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

	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos:</b>				
Ingreso por dividendos	15	US\$	746,026	55,998
Intereses ganados			1,519	-
Otros ingresos			10	-
<b>Total ingresos</b>			<u>747,555</u>	<u>55,998</u>
<b>Gastos:</b>				
Gastos administrativos	16		(76,961)	(98,648)
<b>Total gastos</b>			<u>(76,961)</u>	<u>(98,648)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta			670,594	(42,650)
Impuesto a la renta	11		-	-
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>		US\$	<u>670,594</u>	<u>(42,650)</u>



Ing. Edmundo Kronfle Antón  
Gerente General



CPA. Alberto Jaramillo  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Estado Separado 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\$)

		<u>Capital acciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio, neto</u>
Saldos al 1 de enero de 2017, sin auditoría	US\$	14,290,264	-	14,290,264
Pérdida neta		-	(42,650)	(42,650)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		14,290,264	(42,650)	14,247,614
Utilidad neta		-	670,594	670,594
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>14,290,264</u>	<u>627,944</u>	<u>14,918,208</u>



Ing. Edmundo Kronfle Antón  
Gerente General



CPA. Alberto Jaramillo  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

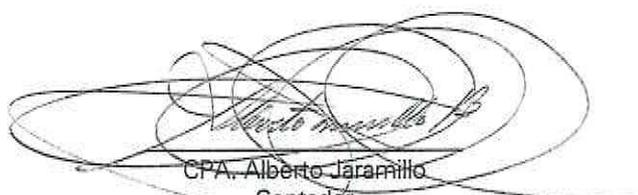
Estado Separado de Flujos de Efectivo

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

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

	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Dividendos recibidos y otros	US\$ 746,026	55,998
Pagado a proveedores y otros	(76,983)	(98,599)
Intereses recibidos	1,031	-
Efectivo misceláneo recibido	10	-
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación	<u>670,084</u>	<u>(42,601)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	(251,011)	-
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	(10,000)	-
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión	<u>(261,011)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos de compañías relacionadas	(43,604)	-
Préstamos recibidos de compañías relacionadas	-	43,604
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(43,604)</u>	<u>43,604</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes a efectivo	365,469	1,003
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	1,003	-
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	US\$ <u><u>366,472</u></u>	<u><u>1,003</u></u>

  
 Ing. Edmundo Kronfle Antón  
 Gerente General

  
 CPA. Alberto Jaramillo  
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

31 de diciembre de 2018

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

**(1) Entidad que Reporta**

Grupo Unicentro UNIHOT S. A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 22 de noviembre de 2016. Su actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de acciones, participaciones de derechos corporativos o valores de sociedades nacionales. La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. 9 de Octubre y Boyacá Nro. 1205 Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia.

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

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados 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 separados a los accionistas y organismos de control.

La Compañía es una subsidiaria de Tridelta S. A., entidad domiciliada en Ecuador, la cual es propietaria del 66.25% del paquete accionario. Los estados financieros adjuntos de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. corresponden a los estados financieros separados. La Compañía se acoge a lo establecido por la NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados para la no presentación de los estados financieros consolidados, con su subsidiaria Hotel Oro Verde S. A. HOTVER. Los estados financieros de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. y su subsidiaria poseída, son incluidos en los estados financieros consolidados de Tridelta S. A., controladora final con domicilio en Ecuador y cuyos estados financieros consolidados son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 2 de febrero de 2019 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

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

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

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

i. Juicios

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

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La Administración considera que no existen supuestos e incertidumbres de estimación que tengan un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2019.

iii. Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de las NIIFs requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de reconocimiento inicial, revelación y 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 directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- 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 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

**(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 separados, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldo Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado separado 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 las categorías: préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos Financieros 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 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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

ii. Activos Financieros 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.

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 está 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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 o hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados;
- 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; y,

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).

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento". 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.

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

Activos financieros disponibles para la venta: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos (diferentes a las pérdidas por deterioro del valor, los ingresos por intereses y las diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda), se reconocieron en otros resultados integrales y se acumularon en la reserva de valor razonable. Cuando estos activos se dieron de baja, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se reclasificó a utilidad o pérdida.

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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en depósitos en cuenta corriente.

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 separados 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 financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima al 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 otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

iv. Capital Acciones

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

(c) Inversiones en Acciones

En estos estados financieros separados la Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

i. Subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. Así también, las subsidiarias son aquellas entidades en las cuales la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

ii. Asociadas

Son entidades sobre las cuales la Compañía tiene una influencia significativa pero no tiene control en las decisiones de políticas financieras y operacionales. Estas inversiones se reconocen por el método del costo en estos estados financieros separados.

(d) 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:

- 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 (por ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el cual 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. A la fecha de los estados financieros separados la Compañía no mantiene saldos de activos financieros que requieran la determinación de las pérdidas crediticias esperadas.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros separados, 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:

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o saldos vencidos por de más de 90 días;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

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.

Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado separado 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 relacionan con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado a nivel específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrán incurrirse por este concepto.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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, es revisado en la fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe 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.

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. 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.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(e) 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 separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un flujo de salida de beneficios económicos 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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado 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 sea 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.

(f) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos son reconocidos en el estado separado de resultados considerando los siguientes criterios:

- .. Es probable que la Compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción; y,
- .. El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

i. Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendos son reconocidos en el estado separado de resultados cuando se establece el derecho de la Compañía a recibirlos, lo cual generalmente es la fecha en que se declara su distribución.

ii. Gastos

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

(g) Impuesto a la Renta

i. Impuesto Corriente

El gasto por impuesto a la renta es reconocido en resultados y está compuesto por el impuesto corriente que es el que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable.

La Ley de Régimen Tributario Interno establece que los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, estarán exonerados del anticipo del impuesto a la renta. La actividad económica de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. es la tenencia de acciones, por lo cual está exenta del pago del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

(Continúa)

**(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 separados adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente las Normas NIIF 15 y NIIF 9, a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

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 separados no ha sido re-expresadas para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

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, la transacciones de ingresos por venta de servicios no presentan un reconocimiento complejo al presentar una sola obligación de desempeño que es claramente identificable debido a que cada producto servicio 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 provisión del servicio a los clientes locales y del exterior.

A la fecha de los estados financieros separados, la Compañía no tiene impacto en la aplicación de esta Norma debido a que sus ingresos corresponden a dividendos recibidos de sus subsidiarias y asociadas.

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 y considerando que la actividad de la Compañía es la tenencia de acciones, no se han identificado impactos significativos que resulten de la adopción de esta Norma.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

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.

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 financieros y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018:

	Notas	Clasificación original bajo la Norma NIC 39	Nueva clasificación bajo la Norma NIIF 9	Monto original registrado bajo Norma NIC 39	Nuevo monto registrado bajo Norma NIIF 9
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	1,003	1,003
<b>Total activos financieros</b>				<b>1,003</b>	<b>1,003</b>
	Notas	Clasificación original bajo la Norma NIC 39	Nueva clasificación bajo la Norma NIIF 9	Monto original registrado bajo Norma NIC 39	Nuevo monto registrado bajo Norma NIIF 9
<b>Pasivos financieros</b>					
Otras cuentas por pagar	10	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	43,653	43,653
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	10	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	2,300,210	2,300,210
<b>Total pasivos financieros</b>				<b>2,343,863</b>	<b>2,343,863</b>

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 de 2018. Como resultado de lo antes mencionado la información financiera correspondiente al año el 2017 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino las provisiones contenidas en la NIC 39.

(Continúa)

**(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 separados adjuntos.

NIIF 16 Arrendamientos

La Compañía esta requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019. Debido a que la Compañía no mantiene contratos de arriendo no habría impacto por la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros separados adjuntos.

La NIIF 16 reemplaza a las existentes guías de arrendamiento que incluyen la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinar si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluar la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

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:

- 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 valoración 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.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y 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 de medición. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales.

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 separados 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 separado de situación financiera.

Los montos registrados de las cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

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

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en bancos	US\$	<u>366,472</u>	<u>1,003</u>

El saldo en bancos corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes en una institución financiera local, los cuales no generan intereses.

**(8) Activos Financieros Mantenidos Hasta el Vencimiento**

Al 31 de diciembre de 2018 los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento por US\$251,499 está conformado por un certificado de depósito contratado en diciembre de 2018 con Banco Bolivariano C. A. con vencimiento a 91 días y tasa de interés anual fija del 5%.

**(9) Inversiones en Acciones**

El detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla como sigue:

	Proporción de participación				
	<u>2018</u>	<u>2017</u>			<u>2018</u>
<u>Subsidiarias:</u>					
Hotel Oro Verde Hotver S. A.	57.62%	57.62%	US\$	<u>12,168,994</u>	<u>12,168,994</u>
<u>Asociadas:</u>					
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.	15.74%	15.74%		1,049,010	1,049,010
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	15.59%	15.59%		2,514,638	2,514,638
O. V. Hotelera Machala S. A.	11.38%	11.38%		<u>857,832</u>	<u>857,832</u>
				<u>4,421,480</u>	<u>4,421,480</u>
			US\$	<u>16,590,474</u>	<u>16,590,474</u>

Subsidiarias.- Hotel Oro Verde Hotver S. A. es una compañía domiciliada en el Ecuador, la cual tiene como actividad principal la prestación de servicios de hotelería y turismo.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Asociadas.- Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A., Mantaoro Hotelera Manta S. A. y O. V. Hotelera Machala S. A., son compañías domiciliadas en el Ecuador, y tienen como actividad principal la prestación de servicios de hotelería y turismo.

**(10) Cuentas por Pagar Accionistas y Otras Cuentas por Pagar**

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Notas		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por pagar:				
Compañías relacionadas	15	US\$	-	43,604
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta			<u>27</u>	<u>49</u>
		US\$	<u>27</u>	<u>43,653</u>
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar:				
Cuentas por pagar accionistas	15	US\$	1,725,792	1,725,792
Cuentas por pagar terceros			<u>574,418</u>	<u>574,418</u>
		US\$	<u>2,300,210</u>	<u>2,300,210</u>

**(11) Impuesto a la Renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno establece que los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, estarán exonerados del anticipo del impuesto a la renta. Debido a que la actividad económica del Grupo Unicentro UNIHOT S. A. es la tenencia de acciones, está exenta del pago del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La siguiente es la conciliación entre el gasto estimado de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% (22%, en el 2017) a la utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	US\$	<u>670,594</u>	<u>(42,650)</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta, 25% (22%, en el 2017)	US\$	167,649	(9,383)
Incremento (reducción) resultante de:			
Ingresos exentos		(186,889)	(12,320)
Gastos no deducibles		<u>19,240</u>	<u>21,703</u>
	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

(Continúa)

### 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.
- 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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía. Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2016 al 2018 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

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 al SRI 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, ni el anexo de operaciones con partes relacionadas.

**(12) Patrimonio**

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones suscritas y pagadas	<u>14,290,264</u>	<u>14,290,264</u>

**(13) 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

(Continúa)

### Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos 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 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 la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas correspondientes. La Gerencia proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas.

La Administración 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 del crédito es el riesgo de pérdidas financieras que enfrenta la Compañía y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

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

### Efectivo y Equivalentes a Efectivo y Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$366,472 y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento por US\$251,499 al 31 de diciembre de 2018, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito para estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo y los activos financieros son mantenidos principalmente en un banco calificado AAA- según agencias registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

### **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 Compañía 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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 60 días, esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros separados no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

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

		31 de diciembre de 2018				
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	US\$	2,300,237	2,300,237	27	-	2,300,210
	US\$	2,300,237	2,300,237	27	-	2,300,210
		31 de diciembre de 2017				
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	US\$	2,343,863	2,343,863	49	43,604	2,300,210
	US\$	2,343,863	2,343,863	49	43,604	2,300,210

**(14) 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 sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y equivalentes de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio. El índice de deuda ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado separado de situación financiera es el siguiente:

		2018	2017
Total pasivos	US\$	2,300,237	2,343,863
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		366,472	1,003
Deuda neta ajustada	US\$	1,933,765	2,342,860
Total patrimonio	US\$	14,918,208	14,247,614
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		0.13	0.16

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

**(15) Transacciones con Partes Relacionadas**

Transacciones con Compañías Relacionadas

A continuación un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas:

		Ingresos por dividendos	
		2018	2017
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	US\$	720,226	43,263
O. V. Hotelera Machala S. A.		14,784	12,735
Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.		11,016	-
	US\$	<u>746,026</u>	<u>55,998</u>

Los saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas que se muestran en los estados separados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

		2018	2017
Cuentas por cobrar - corrientes			
Unicentro Turístico Jabucam S. A.	US\$	<u>10,000</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por pagar:			
Unicentro Turístico Jabucam S. A.	US\$	-	13,604
Predios y Construcciones S. A. Preconsa		-	30,000
	US\$	<u>-</u>	<u>43,604</u>
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar:			
Tridelta S. A.	US\$	1,444,874	1,444,874
Iponto S. A.		280,918	280,918
	US\$	<u>1,725,792</u>	<u>1,725,792</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar accionistas representan los valores concedidos por Tridelta S. A. e Iponto S. A. como parte de la constitución de la Compañía. Estos valores fueron reconocidos como préstamo y se utilizaron como capital de trabajo, no generan intereses y no tienen vencimiento específico. Los valores antes mencionados se originaron producto de la escisión de Unicentro Turístico Jabucam S. A..

**(16) Gastos por Naturaleza**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de gastos atendiendo a su naturaleza se detalla a continuación:

		2018	2017
Gasto por impuestos y contribuciones	US\$	68,612	95,911
Gasto por servicios informáticos		-	560
Gasto por honorarios profesionales		8,333	2,150
Otros		16	27
	US\$	<u>76,961</u>	<u>98,648</u>

(Continúa)

**(17) Eventos Subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 8 de marzo de 2019, fecha en que los estados financieros separados adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado separado de situación financiera pero antes del 8 de marzo de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros separados adjuntos.