

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

El presente documento consta de las siguientes secciones:

- Informe de los auditores independientes
- Estados Financieros
 - Estado de situación financiera clasificado
 - Estado de resultado por función
 - Estado de resultados integral
 - Estado de flujo de efectivo – método directo
 - Estado de cambios en el patrimonio
- Notas a los Estados Financieros Resumidos
 - Información general
 - Resumen de las principales políticas contables
 - Cambios contables
 - Saldos y transacciones con partes relacionadas



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2019

Señores Accionistas y Directores
Duncan Fox S.A.

Como auditores externos de Duncan Fox S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, sobre los que informamos con fecha 28 de marzo de 2019. Los estados financieros consolidados en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (actualmente Comisión para el Mercado Financiero - CMF), de la subsidiaria Talbot Hotels S.A. y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Duncan Fox S.A. y Talbot Hotels S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Talbot Hotels S.A. adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Duncan Fox S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2 y se relaciona exclusivamente con Duncan Fox S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Claudio Pérez Serey
RUT: 12.601.959-9



ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA – CLASIFICADO

ACTIVOS	31-12-2018 <u>M\$</u>	31-12-2017 <u>M\$</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.728.203	3.168.589
Otros activos no financieros, corrientes	125.145	29.699
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.757.479	1.923.211
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	49.939	77.893
Inventarios	344.360	135.132
Activos por impuestos, corrientes	4.124.709	3.291.368
Activos corrientes totales	<u>10.129.835</u>	<u>8.625.892</u>
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes		
Otros activos no financieros no corrientes	81.842	79.606
Activos intangibles, neto	120	1.298
Propiedad, planta y equipos, neto	112.738.355	91.058.884
Activos por impuestos diferidos	3.767.597	1.766.842
Total de activos no corrientes	<u>116.587.914</u>	<u>92.906.630</u>
Total de activos	<u>126.717.749</u>	<u>101.532.522</u>

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	31-12-2018	31-12-2017
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	4.104.244	6.969.561
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.019.089	4.731.390
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	91.037	78.091
Pasivos por impuestos corrientes	971.257	308.074
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	335.266	316.175
Pasivos corrientes totales	<u>14.520.893</u>	<u>12.403.291</u>
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	66.200.126	47.016.422
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	3.090.439	2.873.190
Pasivos por impuestos diferidos	3.309.263	1.737.748
Total de pasivos no corrientes	<u>72.599.828</u>	<u>51.627.360</u>
Total de pasivos	<u>87.120.721</u>	<u>64.030.651</u>
Patrimonio neto		
Capital emitido	11.538.438	11.538.438
Ganancias acumuladas	29.799.359	31.607.064
Otras reservas	(1.943.503)	(5.724.648)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>39.394.294</u>	<u>37.420.854</u>
Participaciones minoritarias	202.734	81.017
Patrimonio total	<u>39.597.028</u>	<u>37.501.871</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>126.061.729</u>	<u>101.532.522</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS – POR FUNCION

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	30.050.686	24.560.361
Costo de ventas	<u>(15.133.639)</u>	<u>(11.484.438)</u>
Ganancia bruta	14.917.047	13.075.923
Otros ingresos, por función	2.642.905	(1.294)
Gasto de administración	(10.548.204)	(5.988.887)
Otros gastos, por función	(2.625.112)	(1.148)
Otras ganancias (pérdidas)	<u>4.099</u>	<u>(42.174)</u>
Ganancia de actividades operacionales	4.390.735	7.042.420
Ingresos financieros	38.129	(216.163)
Costos financieros	(2.446.450)	(2.083.219)
Diferencias de cambio	(1.120.864)	(388.865)
Resultados por unidades de reajuste	<u>(985.212)</u>	<u>(477.411)</u>
Ganancia antes de impuesto	(123.662)	3.876.762
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(932.402)</u>	<u>(1.427.688)</u>
Ganancia	<u>(1.056.064)</u>	<u>2.449.074</u>
Ganancia atribuible a:		
Los propietarios de la controladora	(1.080.324)	2.424.603
Participaciones no controladas	<u>24.260</u>	<u>24.471</u>
Ganancia	<u>(1.056.064)</u>	<u>2.449.074</u>

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Ganancia	(1.056.064)	2.449.074
Componentes de otro resultado integral que se reclasificaran al resultado del periodo, antes de impuestos:		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio de conversión, antes de impuestos	898.289	(1.619.586)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	898.289	(1.619.586)
Otro resultado integral	898.289	(1.619.586)
Resultado integral total	(157.775)	829.488
Resultado integral atribuibles a:		
Propietarios de la controladora	(130.476)	805.017
Participaciones no controladas	(27.299)	24.471
Resultado integral total	(157.775)	829.488

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

	Por el ejercicio terminado al	
	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	45.258.573	28.173.703
Clases de pagos:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(12.590.590)	(17.889.182)
Pagos a y por cuenta de empleados	(4.823.884)	(4.509.972)
Otros pagos por actividades de operación	(500.152)	(477.600)
Dividendos pagados		
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	780.571	518.895
Otras entradas (salidas) de efectivo	(3.039)	(7.663)
Flujos de efectivo netos de procedentes de actividades de operación	28.121.480	5.808.181
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:		
Compra de propiedades, planta y equipo	(28.256.788)	(20.317.952)
Compras de activos intangibles		-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(28.256.788)	(20.317.952)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:		
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	6142.102	19.281.192
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	783.319	814.458
Total importes procedentes de préstamos	6.925.421	20.095.650
Pagos de préstamos	(2.274.195)	(3.046.275)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.640.845)	(314.452)
Pago de préstamos a entidades relacionadas	(133.645)	(91.060)
Dividendos pagados	(727.381)	(1.009.971)
Intereses pagados	(1.562.174)	(1.565.451)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	587.180	14.068.441
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	451.872	(441.330)
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	107.742	(92.865)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo	(202.369)	(534.195)
Saldo inicial efectivo y equivalentes al efectivo	3.168.589	3.702.784
Saldo final efectivo y equivalentes al efectivo	3.728.203	3.168.589

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2018:

	Capital emitido	Otras reservas			Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladas	Total patrimonio
		Reservas por diferencias de conversión	Otras reservas varias	Total otras reservas				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicial al 01-01-2018	11.538.438	(5.724.648)	0	(5.724.648)	31.607.064	37.420.854	81.017	37.501.871
Ajuste hiperinflación filial Argentina	-	2.831.297	-	2.831.297	-	2.831.297	149.016	2.980.313
Patrimonio inicial reexpresado	11.538.438	(2.893.351)	0	(2.893.351)	31.607.064	40.252.151	230.033	40.482.184
Cambios en patrimonio								
Resultado integral								
Ganancia (pérdida)	-	-	-	0	(1.080.324)	(1.080.324)	24.260	(1.056.064)
Otro resultado integral	-	949.848	-	949.848	-	949.848	(51.559)	898.289
Resultado integral	0	949.848	0	949.848	(1.080.324)	(130.476)	(27.299)	(157.775)
Dividendos	-	-	-	0	(727.381)	(727.381)	-	(727.381)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	0	-	0	-	0
Total cambios en patrimonio	0	949.848	0	949.848	(1.807.705)	(857.857)	(27.299)	(855.156)
Saldos final al 31-12-2018	11.538.438	(1.943.503)	0	(1.943.503)	29.799.359	39.799.359	202.734	39.597.028

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

Al 31 de diciembre de 2017:

	Capital emitido	Otras reservas			Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladas	Total patrimonio
		Reservas por diferencias de conversión	Otras reservas varias	Total otras reservas				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01-01-2017	11.538.438	(4.105.062)	-	(4.105.062)	30.192.333	37.625.709	94.005	37.719.714
Cambios en patrimonio								
Resultado integral								
Ganancia (pérdida)	-	-	-	0	2.424.603	2.424.603	24.471	2.449.074
Otro resultado integral	-	(1.619.586)	-	(1.619.586)	-	(1.619.586)	-	(1.619.586)
Resultado integral	0	(1.619.586)	0	(1.619.586)	2.424.603	805.017	24.471	829.488
Dividendos	-	-	-	0	(1.009.872)	(1.009.872)	(37.459)	(1.047.331)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	0	-	0	-	0
Total cambios en patrimonio	0	(1.619.586)	0	(1.619.586)	1.414.731	(204.855)	(12.988)	(217.843)
Saldos final al 31-12-2017	11.538.438	(5.724.648)	0	(5.724.648)	31.607.064	37.420.854	81.017	37.501.871

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

1. INFORMACION GENERAL

Talbot Hotels S.A. está constituida como una sociedad anónima cerrada que tiene su domicilio social y oficinas principales en Av. El Bosque Norte N° 0440, Piso 8, Las Condes.

La principal actividad de la Sociedad es la prestación de servicios de Hotelería mediante la operación de la franquicia de la cadena de hoteles Holiday Inn Express en Chile, Argentina franquicia Hyatt Centric en Chile y Perú.

El R.U.T. de Talbot Hotels S.A. es 96.685.690-4.

Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad tiene un total de 581 trabajadores, distribuidos como se indica a continuación:

	Número de trabajadores
Gerentes y ejecutivos principales	74
Profesionales y técnicos	124
Trabajadores	383
Total	581

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros en forma resumida de Talbot Hotels S.A, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) con fecha 3 de Mayo de 2014. y corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Duncan Fox S.A. al 31 de diciembre de 2018 Y 2017.

Estos estados financieros consolidados resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") en cuanto a los principios contables y de presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo a la normativa señalada en el párrafo anterior.

Responsabilidad de la información y juicios contables

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Talbot Hotels S.A, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios, criterios y normas NIIF emitidas por el IASB, excepto por la instrucción de la SVS, descrita anteriormente.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

3.1 Presentación de estados financieros

Estado de situación financiera

Talbot Hotels S.A. y filiales han determinado como formato de presentación de su estado consolidado de situación financiera la clasificación en corriente y no corriente.

Estado integral de resultados

Talbot Hotels S.A. y filiales han optado por presentar su estado consolidado de resultados clasificados por función.

Estado de Flujo de Efectivo

Talbot Hotels S.A. y filiales han optado por presentar su estado consolidado de flujo de efectivo de acuerdo al método directo.

3.2 Período contable

Los presentes estados financieros de Talbot Hotels, S.A. y filiales comprenden los estados consolidados de situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 Y 2017, los estados consolidados de cambios en el patrimonio, estados consolidados de resultados Integrales y estados consolidados de flujos de efectivo por los ejercicios terminados esas fechas.

3.3 Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y representan la adopción integral, explícita de las referidas normas internacionales.

Los presentes estados financieros consolidados de Talbot Hotels S.A. y filiales, han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Matriz y por las restantes entidades integradas por el Grupo.

3.4 Bases de consolidación

Los presentes estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de Talbot Hotels S.A. y sus filiales, lo cual incluye los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de la Sociedad y las entidades controladas (Filiales) por esta. El control se obtiene cuando la Sociedad, si y solo si:

- Tiene el poder sobre la participada.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los retornos variables procedentes de su participación en la entidad, y

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

- Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus ganancias.

La Sociedad reevaluará si controla la participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos de voto en una coligada, tendrá poder sobre la coligada cuando tales derechos a voto son suficientes para proporcionarle, en el sentido práctico, la habilidad para dirigir las actividades relevantes de la coligada unilateralmente. La Sociedad considera todos los factores y circunstancias relevantes en su evaluación para determinar si los derechos a voto de la Sociedad en la coligada son suficientes para proporcionarle poder, incluyendo:

- (a) El tamaño de la participación de los derechos de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las participaciones de los otros tenedores de voto de la Sociedad;
- (b) Los derechos de votos potenciales mantenidos por la Sociedad, a otros tenedores de votos o de terceros;
- (c) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- (d) Todos los derechos y circunstancias adicionales que indican que la Sociedad tiene, o no tiene la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de votos en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una filial comienza cuando la Sociedad tiene el control sobre la filial y cesa cuando la Sociedad pierde el control de la filial. En concreto, los ingresos y gastos de las filiales adquiridas o vendidas durante el año son incluidos en el estado consolidado de resultados integrales y otro resultado integral desde la fecha en que se tiene control de las ganancias y hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar a la filial. El resultado integral de total de las filiales se a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las filiales se atribuye a los propietarios de la Sociedad y para las participaciones no controladoras aún si esto resulta de los intereses minoritarios a un saldo deficitario.

En caso de ser necesario, se efectúan ajustes a los estados financieros de la filial para adaptar sus políticas contables a aquellas utilizadas como políticas de Grupo.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del grupo, son eliminadas en la consolidación.

3.4.1 Filial

Una filial es una entidad sobre la cual el Grupo ejerce, directa o indirectamente control, según se definió anteriormente. Se consolidan por este método aquellas entidades en las que, a pesar de no tener este porcentaje de participación, se entiende que sus actividades se realizan en beneficio de la Sociedad, estando ésta expuesta a todos los riesgos y beneficios de la entidad dependiente.

En el momento de evaluar si la Sociedad controla a otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercidos. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en filiales existentes los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la dominante. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados.

En cuadro siguiente se detallan las sociedades filiales directas, que han sido consolidadas.

Filiales	Porcentaje de participación			2017
	2018		Total	Total
	Directa	Indirecta		
%	%	%	%	
Talbot Hotels International S.A. (Chile)	99,99	0,00	99,99	99,99
Talbot Hotels S.A. (Argentina)	0,00	95,00	95,00	95,00
Afinmuebles S.A. C.(Perú)	0,00	99,90	99,90	99,90
Talbot Hotels S.A.C. (Perú) (1)	99,99	0,00	99,99	0,00

(1) La sociedad Talbot Hotels S.A.C. fue constituida por escritura pública de diciembre de 2017 bajo la legislación de Perú. El objeto de esta sociedad es la operación del comercio hotelero.

3.5 Información financiera por segmentos operativos

Los segmentos operativos de la Sociedad están compuestos por los activos y recursos destinados a proveer productos o servicios que están sujetos a riesgos y beneficios distintos a los de otros segmentos operativos y que normalmente corresponden a Sociedades operativas que desarrollan estas actividades de negocio y cuyos resultados operacionales son revisados de forma regular por la Gerencia General y el Directorio de la Sociedad, para tomar decisiones sobre los recursos a ser asignados a los segmentos y evaluar su desempeño. Al establecer los segmentos a reportar, se han agrupado aquellos que tienen características económicas similares.

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

El desempeño de los segmentos es evaluado en función de varios indicadores, de los cuales el resultado operacional es el más relevante.

Los segmentos operativos que la administración de la Sociedad utiliza en su gestión son los siguientes:

Segmento Chile

Comprende la prestación de servicios de Hotelería mediante la operación de la franquicia de la cadena de hoteles Holiday Inn Express y Holiday Inn Full Servicios en Chile. Con fecha 9 de mayo de 2018 se dio inicio a la prestación de servicios de Hotelería mediante la operación de un hotel de la cadena Hyatt Centric.

Segmento Argentina

Servicios de Hotelería mediante la operación de la franquicia de la cadena de hoteles Holiday Inn Express mediante hotel ubicado en la ciudad de Buenos Aires, República de Argentina.

Segmento Perú

Con fecha 7 de mayo de 2018 se dio inicio a la prestación de servicios de un hotel de la cadena Hyatt Centric.

Las políticas contables utilizadas para los segmentos son las mismas que las usadas en los Estados financieros

3.6 Moneda funcional, transacciones en monedas extranjeras y unidades de reajuste

La Sociedad utiliza el peso chileno como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros consolidados. La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en que la Sociedad desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo. No obstante lo anterior, el detalle de las monedas funcionales de total de las filiales se muestran a continuación:

Sociedad	Moneda Funcional
Talbot Hotels International S.A. (Chile)	Peso Chileno
Talbot Hotels S.A. (Argentina)	Peso argentino
Afinmuebles S.A. C.(Perú)	Nuevo sol peruano
Talbot Hotels S.A.C (Perú)	Nuevo sol peruano

Las transacciones en monedas extranjeras y unidades reajustables son registradas al tipo de cambio de la respectiva moneda o unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial. Al cierre de cada balance, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras y unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda o unidad de reajuste. Las diferencias de cambio originadas, tanto en la liquidación de operaciones en moneda extranjera, como en la valorización de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se incluyen en el resultado del ejercicio en la cuenta Diferencias de cambio, en tanto, las diferencias originadas por los cambios en unidades de reajuste se registran en la cuenta Resultados por unidades de reajuste.

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

Los tipos de cambio de las principales monedas extranjeras y unidades de reajuste utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 Y 2017, son los siguientes:

Moneda extranjera o unidades de reajuste

		31-12-2018	31-12-2017
		\$	\$
Monedas extranjeras			
Dólar estadounidense	USD	694,77	614,75
Peso argentino	ARS	37,74	33,11
Sol Peruano	PEN	206,35	189,45
Unidades de reajuste			
Unidad de Fomento	UF	27.656,79	26.798,14

3.7 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades financieras, las inversiones en cuotas de fondos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, sin riesgo significativo de cambio de valor. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos de terceros en el pasivo corriente.

3.8 Instrumentos financieros

a) Activos y pasivos financieros

La Sociedad reconoce un activo o pasivo financiero en su balance general, cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero. Un activo financiero es eliminado del balance general cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si la Sociedad transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Sociedad especificadas en el contrato se han liquidado o bien hayan expirado. Las compras o ventas normales de activos financieros se contabilizan a la fecha de liquidación, es decir la fecha en que el activo es entregado por la Sociedad o recibido por ésta.

A la fecha de reconocimiento inicial, la administración clasifica sus activos financieros como (i) activos financieros a valor razonable a través de resultados, (ii) activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, (iii) créditos y cuentas por cobrar y (iv) activos financieros disponibles para la venta; dependiendo del propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos. Los activos financieros son reconocidos inicialmente a valor razonable. Para los instrumentos no clasificados como a valor razonable a través de resultados, cualquier costo atribuible a la transacción es reconocido como parte del valor del activo.

El valor razonable de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros. Para inversiones donde no existe un mercado activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valorización, entre las que se incluyen (i) el uso de transacciones de mercado recientes, (ii) referencias al valor actual de mercado de otro instrumento financiero de características similares, (iii) descuento de flujos de efectivo y (iv) otros modelos de valuación.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Sociedad valoriza los activos financieros como se describe a continuación:

Activos financieros a valor razonable a través de resultado

Los activos a valor razonable a través de resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros que se han designado como tal por la Sociedad. Los activos financieros son clasificados como mantenidos para negociar si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los instrumentos derivados, son clasificados como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura o correspondan a contratos de garantía financiera. Estos activos se valorizan a valor razonable y las utilidades o pérdidas surgidas de la variación del valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos instrumentos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a doce meses a partir de la fecha del Estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes. Su reconocimiento se realiza a través de costo amortizado registrándose directamente en resultados sus cambios de valor.

Créditos y cuentas por cobrar

Los créditos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables que no son transados en un mercado activo formal. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por cobrar otorgados a clientes.

Estos créditos y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro. Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados designados en esta categoría o activos financieros que no clasifican en alguna de las otras categorías.

Estos activos son valorizados a valor razonable. Las utilidades o pérdidas surgidas de la variación del valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio hasta que el activo financiero sea liquidado o eliminado por deterioro, a cuya fecha la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida previamente en el patrimonio se reconocerá en el estado de resultados.

Los activos financieros disponibles para la venta se presentan en el activo no circulante a menos que la administración tenga la intención de disponer de ellos dentro de los doce meses siguientes de la fecha de cierre de los estados financieros.

b) Préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses

Los préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de interés efectivo.

Los intereses devengados por préstamos y obligaciones destinados al financiamiento de sus operaciones se incluyen en Costos financieros.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha del cierre de los estados financieros.

c) Instrumentos derivados

Todos los instrumentos financieros derivados son inicialmente reconocidos a la fecha de suscripción del contrato y revaluados posteriormente a su valor razonable a la fecha de los estados financieros. Las utilidades y pérdidas resultantes de la medición a valor razonable son registradas en el Estado consolidado de resultado por función como utilidades o pérdidas por valor razonable de instrumentos financieros a menos que el instrumento derivado califique, esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura.

Para calificar un instrumento financiero derivado como instrumento de cobertura para efectos contables, la Sociedad debe documentar (i) a la fecha de la transacción, la relación entre el instrumento de cobertura y la partida protegida, así como los objetivos y estrategias de la administración de riesgos (ii) la evaluación, tanto a la fecha de suscripción como en una base continua, de la efectividad del instrumento utilizado para compensar los cambios en el valor razonable o los flujos de caja de la partida protegida.

Los instrumentos derivados que son designados como cobertura son contabilizados como coberturas de flujo de caja o coberturas de valor razonable.

La porción efectiva del cambio en el valor razonable de instrumentos derivados que son designados y califican como coberturas de flujos de caja es reconocida inicialmente en Reservas de cobertura de flujos de caja en un componente separado del patrimonio. La utilidad o pérdida relacionada con la porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el Estado consolidado de resultados. Los montos acumulados en patrimonio son reclasificados a resultados en el mismo periodo en que la respectiva exposición impacta el Estado consolidado de resultados. Cuando una cobertura de flujos de caja deja de cumplir con los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada que exista en patrimonio permanece en patrimonio y es reconocida cuando la transacción esperada es finalmente reconocida en el Estado consolidado de resultado. Cuando se tiene la expectativa que una transacción esperada ya no ocurra, la utilidad o pérdida acumulada que exista en patrimonio se reconoce inmediatamente en el Estado consolidado de resultados.

Los cambios en el valor razonable de instrumentos derivados que califican como contabilidad de cobertura de flujo de caja son reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales en los periodos que estos ocurren, junto con los cambios en el valor razonable de los activos o pasivos cubiertos. Si el instrumento de cobertura deja de cumplir los criterios de contabilidad de cobertura, el ajuste al valor libro de la partida protegida es amortizado en el estado consolidado de resultado en el periodo remanente hasta el vencimiento de ésta.

3.9 Deterioro de activos financieros

La Sociedad evalúa a cada fecha de los Estados Financieros si para un activo financiero o grupo de activos financieros existe algún indicio de deterioro.

Activos registrados a costo amortizado (cuentas por cobrar)

Cuando existen indicios de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar registradas a costo amortizado, el monto de la pérdida es medido como la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero utilizada en el reconocimiento inicial. El valor libro del activo es deducido a través del uso de una cuenta de provisión. El monto de la pérdida es reconocido en el Estado consolidado de resultados bajo la cuenta Costos de administración.

La Sociedad evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar en forma colectiva, para lo cual agrupa los activos financieros de acuerdo con características de riesgo similares que son indicativas de la capacidad de los deudores para cumplir con sus obligaciones en los términos pactados. La estimación de los flujos de efectivo futuros se basa en la experiencia histórica de pérdidas para grupos de activos con características de riesgo similares.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. Cualquier posterior reverso de una pérdida por deterioro es reconocida en utilidades en la medida que el valor libro del activo no excede su costo amortizado a la fecha de reverso.

3.10 Pagos anticipados

Bajo pagos anticipados se incluyen, cuando corresponde, principalmente las primas pagadas por seguros vigentes,

3.11 Propiedades, plantas y equipo

Las propiedades, plantas y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directo o indirectamente relacionado en ciertos activos calificados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Sociedad y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en resultados cuando son incurridos.

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

La depreciación de las propiedades, plantas y equipos, incluidos los bienes bajo arriendo financiero, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de Propiedades, plantas y equipos, considerando el valor residual estimado de éstos. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma separada. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas, si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de construcciones y mejoras en propiedades arrendadas es calculada linealmente basada en el plazo del contrato de arriendo o la vida útil estimada de los bienes, cuando ésta es menor.

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Sociedad ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para algunos ítemes de terrenos, e inmuebles a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones independientes u otras metodologías de valuación aceptadas por el mercado. El resto de los ítemes de Propiedades, plantas y equipos se le asignó como costo atribuido el costo revalorizado según los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptado en Chile.

En Propiedad, plantas y equipos se registra la activación de intereses y reajustes por préstamos calificados según NIC 23, éstos se activarán hasta que el Proyecto finalice su proceso de construcción y cuenta con Recepción Municipal.

Cuando el valor libro de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su monto recuperable

Las vida útil estimada para los principales componentes de Propiedades, plantas y equipos es:

	Número de años
Terrenos	Indefinida
Edificios hoteleros y oficinas	50
Construcciones hotel aeropuerto	25
Instalaciones	5
Maquinarias y equipos inmuebles en arriendos	15
Equipos computacionales	3
Muebles y útiles	5

3.12 Arrendamientos

La Sociedad ha suscrito contratos de arrendamiento de activos fijos para el desarrollo de sus operaciones.

Los contratos de arriendo se clasifican como financiero cuando el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 17 “Arrendamientos”. Para los contratos que califican como arriendos financieros, se reconoce a la fecha inicial un activo y un pasivo por un valor equivalente al menor valor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y la opción de compra. En forma posterior los pagos por arrendamiento se asignan entre

el gasto financiero y la reducción de la obligación de modo que se obtiene una tasa de interés constante sobre el saldo de la obligación.

3.13 Transacciones de venta con retroarrendamiento

La Sociedad ha suscrito contratos de venta con arrendamiento posterior para la construcción de Propiedades, plantas y equipos para el desarrollo de sus actividades hoteleras. Dado que en estas transacciones se han transferido sustancialmente a la Sociedad todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se han clasificado como arrendamientos financieros, por lo que la diferencia del importe de la venta por bajo del valor libro de los bienes vendidos ha sido diferido y amortizado a lo largo del plazo de arrendamiento.

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, este se reconocerá registrando un activo y un pasivo por el mismo monto, el que corresponderá al menor valor entre el valor razonable del bien arrendado y valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento.

La política de depreciación de los bienes arrendados es similar a activos de la misma clase según lo señalado en la sección de Propiedades, plantas y equipos.

3.14 Activos intangibles

a) Programas informáticos

Las licencias adquiridas de programas informáticos son capitalizadas, al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan durante su vida útil estimada (3 años).

Los costos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto del periodo en que se incurren.

b) Gastos de investigación y desarrollo

La sociedad no mantiene gastos de investigación y desarrollo.

c) Marcas Comerciales

Las marcas comerciales de la Compañía corresponden a activos intangibles de vida útil indefinida que se presentan a su costo histórico, menos cualquier pérdida por deterioro.

3.15 Deterioro de activos no corrientes

La Sociedad evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Sociedad estima el monto recuperable del activo deteriorado. De no ser posible estimar el monto recuperable del activo deteriorado a nivel individual, la Sociedad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo al cual el activo pertenece.

El monto recuperable es definido como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta, y el valor en uso. El valor en uso es determinado mediante la estimación de los flujos de efectivo futuros, asociados al activo o unidad generadora de efectivo, descontados a su valor presente, utilizando tasas de interés, antes de impuestos, que reflejan el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. En el caso que el monto del valor libro del activo exceda a su monto recuperable, la Sociedad registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

En periodos posteriores, la Sociedad evalúa si los indicadores de deterioros sobre activos no corrientes que derivaron en pérdidas registradas en periodos pasados han desaparecido o han disminuido. Si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor libro incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido solo si este proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto depreciado que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

3.16 Impuesto a la renta e impuesto diferido

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta y los impuestos diferidos reconocidos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 - Impuesto a la Renta. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado consolidado de resultados, excepto cuando este proviene de una combinación de negocios o se relaciona con partidas registradas directamente en Otros resultados integrales en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

a) Obligación por impuesto a la renta

Las obligaciones por impuesto a la renta son reconocidas en los estados financieros con base en la mejor estimación de las utilidades tributables a la fecha de cierre de los Estados financieros y a la tasa de impuesto a la renta vigente a dicha fecha.

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Sociedad espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor libro de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos utilizada en la determinación de las utilidades afectas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

Los activos por impuestos diferidos, incluidos aquellos originados por pérdidas tributarias, son reconocidos en la medida que es probable que en el futuro existan utilidades tributables contra las cuales se puedan imputar las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas tributarias no utilizadas.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

3.17 Beneficios a los empleados

Vacaciones de los empleados

La Sociedad registra el costo de las vacaciones del personal sobre base devengada

Bonificaciones a empleados

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonos por utilidades cuando está obligada contractualmente o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.18 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando (i) la Sociedad tiene una obligación presente, legal o basada en la costumbre, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos que impliquen beneficios económicos para liquidar la obligación y (iii) el monto de esta pueda ser estimado razonablemente. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3.19 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y puedan ser fiablemente medidos según lo establecido por la Norma Internacional de Información Financiera N°15 "Ingresos". Los ingresos son medidos al valor razonable de los beneficios económicos recibidos, considerando descuentos y rebajas. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por prestación de servicios

Estos ingresos corresponden a la prestación de servicios de hotelería, netos de descuentos, los cuales son reconocidos cuando los servicios han sido prestados.

3.20 Costos de ventas

Para la prestación de servicios de hotelería, se reconoce como costo de ventas todos los costos directamente atribuibles a la prestación de servicio, entre los que se incluyen depreciaciones de los activos, mano de obra directa e insumos directos.

3.21 Costos de Ventas

Los costos de venta comprenden las remuneraciones y compensaciones del personal, los arriendos o depreciaciones de los inmuebles, las depreciaciones de equipos, instalaciones y muebles, correspondientes a la función comercial, además de los gastos de marketing y otros costos de venta.

3.22 Gastos de administración

Los gastos de administración comprenden las remuneraciones y compensaciones del personal de las unidades de apoyo, las depreciaciones de oficinas, equipos, instalaciones y muebles utilizados en estas funciones, las pérdidas o reversos por deterioro de activos, las amortizaciones de activos no circulantes, la utilidades o pérdidas en ventas de Propiedades, plantas y equipos y otros gastos generales y de administración.

3.23 Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos

b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 “Arrendamientos”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17 “Contratos de Seguros”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones.”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados”.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 1 “Presentación de estados Financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Enmienda a NIIF 3 “Definición de un negocio”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	Indeterminado

La Sociedad estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros, excepto por la aplicación de la NIIF 16, norma para la cual la Sociedad ha realizado el siguiente análisis:

La Sociedad a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha aplicado la NIIF 16, esta norma se aplicará a los períodos anuales a contar del 1 de enero de 2019, fecha de entrada en aplicación obligatoria.

Esta norma requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operacionales, con una vigencia mayor a 12 meses, tengan un tratamiento contable similar al de los arrendamientos financieros. En términos generales, esto significa, que se deberá reconocer un activo por el derecho de uso de los bienes sujetos a contratos de arrendamiento operacional y un pasivo, equivalente al valor presente de los pagos asociados al contrato.

En cuanto a los efectos en el resultado, los pagos de arriendo mensuales serán reemplazados por la depreciación del activo junto con el reconocimiento de un gasto financiero. En el caso de modificaciones al contrato de arrendamiento tales como valor del arrendamiento, plazo, índice de reajustabilidad, tasa de interés asociada, etc., el arrendatario reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo por arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de valor poco significativo según lo indica la norma.

La Sociedad ha realizado un levantamiento de los contratos de arrendamiento de acuerdo a las guías que imparte la NIIF 16.

Se ha categorizado la información de acuerdo con las principales características de cada contrato, tales como: descripción, flujos de pagos del contrato, fecha de inicio y término del contrato, plazo, modalidad de renovación, moneda, índice de reajustabilidad, entre otros.

Se ha determinado el valor actual de las obligaciones en base al flujo de pago de cada uno de los contratos, descontando estos a la tasa implícita asociada a ellos y en el caso de no contar con ella, a la tasa de endeudamiento promedio que la Sociedad obtendría al solicitar financiamiento a instituciones bancarias de cada ambiente económico en el cual opera la Sociedad.

Para los compromisos de arrendamientos cuyo análisis se encuentran en el alcance de la NIIF 16, la Compañía estima reconocer activos por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento por un monto aproximado de M\$ 10.700.000 al 1 de enero de 2019.

La Compañía aplicará el enfoque de transición simplificada y no reexpresará los importes comparativos para el año 2018.

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos por cobrar entidades relacionadas

R.U.T.	Sociedad	Relación	Tipo Transacción	Moneda	31-12-2018	31-12-2017
					<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Activos corrientes						
96.557.910-9	Alimentos y Frutos S.A.	Accionistas comunes	Servicios prestados	Pesos	-	64
81.821.100-7	Turismo Cocha S.A	Accionistas comunes	Servicios prestados	Pesos	49.939	77.829
Totales					49.939	73.050

(b) Saldos por pagar entidades relacionadas

El detalle de las cuentas por pagar a entidades relacionadas es el siguiente

R.U.T.	Sociedad	Relación	Tipo Transacción	Moneda	31-12-2018	31-12-2017
					<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Pasivos corrientes						
96.557.910-9	Alimentos y Frutos S.A.	Accionistas comunes	Compra de productos	Pesos	3.275	1.270
81.821.100-7	Turismo Cocha S.A	Accionistas comunes	Comisiones por pagar	Pesos	1.141	1.648
96.761.990-6	Duncan Fox S.A.	Accionista	Sub-arriendo de oficinas	U.F.	67.252	58.020
96.707.900-6	Inversiones Los Cerezos S.A.	Accionistas comunes	Asesorías recibidas	Pesos	19.369	-
96.707.920-0	Inversiones Los Olivillos S.A.	Accionistas comunes	Dividendos por pagar	Pesos argentinos	-	5.674
96.685.281-1	Periplum S.A.	Accionista	Dividendos por pagar	Pesos argentinos	-	11.479
Totales					91.037	86.465

R.U.T.	Sociedad	Relación	Tipo Transacción	Moneda	31-12-2018	31-12-2017
					<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Pasivos no corrientes						
96.761.990-6	Duncan Fox S.A.(1)	Matriz	Crédito	U.F.	2.072.712	1.927.643
99.507.510-5	FB Holding S.A.(1)	Accionista	Crédito	U.F.	1.017.727	945.547
Totales					3.090.439	2.697.502

(1) Los créditos otorgados por los accionistas Duncan Fox S.A: y FB Holding S.A. devengan un interés anual de 5% y no tienen estipulada fecha de vencimiento.

(2) No existen deudas que se encuentren garantizadas.

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

(c) Transacciones con entidades relacionadas

A continuación se detallan las transacciones más significativas y sus efectos en el Estado de resultados de las transacciones con entidades relacionadas no incluidas en la consolidación:

R.U.T.	Sociedad	Relación	Transacción	Efecto en resultado por	
				31-12-2018	31-12-2017
				<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
96.761.990-6	Duncan Fox S.A.	Matriz	Intereses devengados crédito	(95.601)	(89.162)
			Reajuste UF crédito y cta. cte.	(49.223)	(28.865)
			Sub-arrendamiento oficinas	(75395)	(71.072)
99.507.510-5	FB Holding S.A.	Accionista	Intereses devengados crédito	(46.894)	(43.736)
			Reajuste UF crédito .	(24.145)	(14.159)
96.707.900-6	Inv. Los Cerezos S.A.	Matriz común	Asesoría financiera y comercial	(9.666)	(114.263)
96.557.910-9	Alimentos y Frutos S.A.	Accionistas comunes	Compra de productos	(20.147)	(16.921)
			Servicios prestados	1.343	543
81.821.100-7	Turismo Cocha S.A	Accionistas comunes	Comisiones pagadas	(2.385)	(9.989)
			Compra	(14.895)	-
			Servicios prestados	601.441	481.881

TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES
Estados Financieros Consolidados
(En Miles de Pesos- M\$)

(d) Remuneraciones del personal clave de la gerencia

A continuación se presenta la compensación total percibida por el personal clave de la Sociedad durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 Y 2017:

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Salarios	2.639.090	2.229.320
Honorarios y dietas	-	-
Beneficios de corto plazo	127.886	113.423
Totales	<u>2.766.976</u>	<u>2.342.743</u>

(e) Administración y alta dirección:

Los miembros de la Administración Superior, así como los accionistas o las personas naturales o jurídicas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2018 Y 2017, en transacciones inhabituales y/o relevantes con la Sociedad.
