

TALBOT HOTELS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 indirecto
 - Estado de cambios en el patrimonio
- Notas a los Estados Financieros
 - Información general
 - Resumen de las principales políticas contables



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 28 de marzo de 2013

Señores Accionistas y Directores
Duncan Fox S.A.

Como auditores externos de Duncan Fox S.A., hemos examinado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, sobre los que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 28 de marzo de 2013. Los estados financieros consolidados básicos de la subsidiaria Talbot Hotels S.A. y su nota de criterios contables aplicados, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N° 555 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros básicos consolidados y su nota de criterios contables aplicados de Talbot Hotels S.A. adjuntos, corresponden a aquéllos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Duncan Fox S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011. La preparación de dichos estados financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración de Talbot Hotels S.A.

Este informe se relaciona exclusivamente con Duncan Fox S.A. y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros; por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

Ricardo Arraño T.
Rut: 9.854.788-6

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA – CLASIFICADO

ACTIVOS	31-12-2012 <u>M\$</u>	31-12-2011 <u>M\$</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.007.599	4.808.433
Otros activos no financieros, corrientes	176.108	33.167
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.297.091	2.509.750
Inventarios	94.138	136.382
Activos por impuestos, corrientes	1.407.977	781.414
Activos corrientes totales	<u>5.982.913</u>	<u>8.269.146</u>
Activos no corrientes		
Otros activos no financieros no corrientes	68.082	67.505
Activos intangibles, neto	59.310	65.142
Propiedad, planta y equipos, neto	56.985.183	36.169.626
Activos por impuestos diferidos	138.592	114.862
Total de activos no corrientes	<u>57.251.167</u>	<u>36.417.135</u>
Total de activos	<u>63.234.080</u>	<u>44.686.281</u>

TALBOT HOTELS S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Financieros Consolidados

PASIVOS	31-12-2012	31-12-2011
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	7.023.146	1.050.421
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	657.708	641.657
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	433.550	355.408
Otras provisiones, corrientes	240.437	255.660
Pasivos por impuestos corrientes	1.205.866	1.036.582
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	304.633	239.796
Pasivos corrientes totales	<u>9.865.340</u>	<u>3.579.524</u>
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	15.295.134	11.882.480
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6.936.496	-
Pasivos por impuestos diferidos	1.201.845	1.232.452
Total de pasivos no corrientes	<u>23.433.475</u>	<u>13.114.932</u>
Total de pasivos	<u>33.298.815</u>	<u>16.694.456</u>
Patrimonio neto		
Capital emitido	11.538.438	11.538.438
Ganancias acumuladas	19.979.555	17.412.972
Otras reservas	(1.582.728)	(959.585)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	29.935.265	27.991.825
Participaciones minoritarias	-	-
Patrimonio total	<u>29.935.265</u>	<u>27.991.825</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>63.234.080</u>	<u>44.686.281</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS – POR FUNCION

	Por el ejercicio terminado al	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18.364.488	17.130.529
Costo de ventas	(7.989.542)	(7.907.304)
Ganancia bruta	10.374.946	9.223.225
Otros ingresos, por función	43.656	39.434
Gasto de administración	(4.418.318)	(3.706.878)
Otros gastos, por función	(43.543)	(8.434)
Ganancias (perdidas) de actividades operacionales	5.956.741	5.547.347
Ingresos financieros	320.733	65.491
Costos financieros	(1.156.658)	(861.467)
Diferencias de cambio	180.464	258.882
Resultados por unidades de reajuste	(254.411)	(332.945)
Ganancia antes de impuesto	5.046.869	4.667.308
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.439.525)	(1.208.105)
Ganancia	3.607.344	3.469.203
Ganancia atribuible a:		
Los propietarios de la controladora	3.607.344	3.469.203
Participaciones no controladas	-	-
Ganancia	3.607.344	3.469.203

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Ganancia	3.607.344	3.469.203
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio de conversión, antes de impuestos	(617.370)	78.661
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	(5.773)	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	(623.143)	78.661
Otro resultado integral	(623.143)	78.661
Resultado integral total	(2.984.201)	3.547.864
Resultado integral atribuibles a:		
Propietarios de la controladora	(2.984.201)	3.547.864
Participaciones no controladas	-	-
Resultado integral total	(2.984.201)	3.547.864

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		
Ganancia	3.607.344	3.469.203
Ajustes por conciliación de ganancias:		
Gasto por impuesto a las ganancias	1.439.525	1.208.105
Disminución (incremento) en los inventarios	42.244	(97.246)
Disminución (incremento) en las cuentas por cobrar de origen comercial	2.749.822	863.252
Disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(179.785)	544.941
Incremento (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(2.742.553)	(455.821)
Incremento (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de actividades de operación	13.722	108.568
Gastos por depreciación y amortización	1.073.884	1.546.336
Ajustes por provisiones	59.914	163.191
Pérdida (ganancias) de moneda extranjera no realizadas	889.437	118.957
Otros ajustes por partidas distinta al efectivo	(352.838)	205.204
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de inversión o financiación.	(1.152.635)	(1.362.578)
Total ajustes por conciliación de ganancia	1.840.737	2.842.909
Flujos de efectivo netos de procedentes de (utilizados en) actividades de operación	5.448.081	6.312.112
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:		
Compra de propiedades, planta y equipo	(22.739.963)	(5.358.742)
Compras de activos intangibles	(15.943)	(5.373)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(22.755.906)	(5.364.115)

TALBOT HOTELS S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Financieros Consolidados

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:

Importes procedentes de préstamos de largo plazo	9.867.143	-
Total importes procedentes de préstamos	9.867.143	-
Préstamos de entidades relacionadas	6.863.050	33.149
Pagos de préstamos	(619.264)	(568.947)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(192.656)	(174.388)
Dividendos pagados	(1.040.759)	(922.736)
Intereses pagados	(834.202)	(859.045)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	14.043.312	(2.491.967)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(3.264.513)	(1.543.970)
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(536.321)	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo	(3.800.834)	(1.543.970)
Saldo inicial efectivo y equivalentes al efectivo	4.808.433	6.352.403
Saldo final efectivo y equivalentes al efectivo	1.007.599	4.808.433

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2012:

	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 periodo actual 01-01-2012	11.538.438	(959.585)	-	(959.585)	17.412.972	27.991.825	-	27.991.825
Cambios en patrimonio								
Resultado integral								
Ganancia (perdida)	-	-	-	-	3.607.344	3.607.344	-	3.607.344
Otro resultado integral	-	(617.370)	(5.773)	(623.143)	-	(623.143)	-	(623.143)
Resultado integral		(617.370)	(5.773)	(623.143)	3.607.344	2.984.201	-	2.984.201
Dividendos	-	-	-	-	(1.040.761)	(1.040.761)	-	(1.040.761)
Total cambios en patrimonio	-	(617.370)	(5.773)	(623.143)	2.566.583	1.943.440	-	1.943.440
Saldos final periodo actual 31-12-2012	11.538.438	(1.576.955)	(5.773)	(1.582.728)	19.979.555	29.935.265	-	29.935.265

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

TALBOT HOTELS S.A. Y SUBSIDIARIA
Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2011:

	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				
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Saldo inicial periodo actual 01-01-2011	11.538.438	(1.032.472)	-	(1.032.472)	14.866.505	25.372.471	-	25.372.471
Cambios en patrimonio								
Resultado integral								
Ganancia (perdida)		-	-	-	3.469.203	3.469.203	-	3.469.203
Otro resultado integral	-	72.887	-	72.887	-	72.887	-	72.887
Resultado integral		72.887	-	72.887	3.469.203	3.542.090	-	3.542.090
Dividendos	-	-	-	-	(922.736)	(922.736)	-	(922.736)
Total cambios en patrimonio	-	72.887	-	72.887	2.546.467	2.619.354	-	2.619.354
Saldos final periodo actual 31-12-2011	11.538.438	(959.585)	-	(959.585)	17.412.972	27.991.825	-	27.991.825

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

NOTA 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 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 y en Argentina.

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

Las subsidiarias incluidas en la consolidación y la participación en ellas se detallan a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de participación			2011
	2012			Total
	Directa	Indirecta	Total	%
	%	%	%	
Talbot Hotels S.A. (Argentina)	100,00	0,0000	100,00	100,00
Afinmuebles S.A. C.(Peru)	100,00	0,0000	100,00	-

Durante el ejercicio 2012 se adquirieron en sucesivas compras el 100% de las acciones de Afinmuebles S.A.C. sociedad constituida bajo la legislación de la Republica de Perú. El objeto de esta sociedad es la realización y comercialización de proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2012, la sociedad tiene un total de 322 trabajadores, distribuidos como se indica a continuación:

	Número de trabajadores
Gerentes y ejecutivos principales	22
Profesionales y técnicos	105
Trabajadores	195
Total	322

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de los estados financieros.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

La fecha de transición de la Sociedad es el 01 de enero de 2009, razón por la cual se ha preparado el Estado de situación financiera bajo NIIF a dicha fecha. A su vez, la fecha de adopción de las NIIF para la Sociedad es el 01 de enero de 2010.

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

Los Estados financieros consolidados se ha preparado bajo el criterio de costo histórico, aunque modificado por la revalorización u otras metodologías de ciertos instrumentos financieros, instrumentos derivados de inversión y/o coberturas, entre otros.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, siendo ésta la moneda funcional de la entidad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Enmiendas, mejoras e interpretaciones a la normativa existente	Períodos anuales que comienzan el o después de
NIIF 9 – Instrumentos financieros: Clasificación y medición	1 de enero de 2013
NIIF 10, 11 y 12 – Consolidación, negocios conjuntos y exposición de intereses en relacionadas	1 de enero de 2013
NIIF 13 – Mediciones de valor justo	1 de enero de 2013
Enmienda NIC 19 – Beneficios a los empleados	1 de enero de 2013

2.2 Bases de consolidación

Subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Sociedad tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, lo que generalmente se deriva de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de subsidiarias se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costos directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como menor valor. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los presentes estados financieros incluyen la consolidación, línea a línea, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de contenido similar de la Sociedad matriz y sus subsidiarias, después de eliminar todos los saldos y efectos en ingresos y gastos, resultantes de transacciones entre las empresas incluidas en la consolidación. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados utilizando las mismas políticas contables que las de la Sociedad matriz.

En el caso de subsidiarias no controladas en un 100%, la participación en las utilidades o pérdidas y en los activos netos, que son atribuibles a los accionistas minoritarios se presentan separadamente como Interés minoritario en el estado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el estado de situación financiera consolidado. Debido a que los intereses minoritarios son parte del grupo las transacciones con ellos son reconocidas en el patrimonio.

2.3 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.

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 Services en Chile.

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, Republica de Argentina.

2.4 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 subsidiarias se muestran a continuación:

Sociedad	Moneda Funcional
Talbot Hotels S.A. (Argentina)	Pesos argentinos
Afinmuebles S.A. C.(Peru)	Nuevos soles peruanos

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.

Los tipos de cambio de las principales monedas extranjeras y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

Moneda extranjera o unidades de reajuste

		31-12-2012	31-12-2011
		\$	\$
Monedas extranjeras			
Dólar estadounidenses	USD	479,96	519,20
Pesos argentinos	ARS	97,70	120,74
Soles Peruanos	PEN	188,15	-
Unidades de reajuste			
Unidad de Fomento	UF	22.840,75	22.294,03

2.5 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 y los sobregiros bancarios. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos de terceros en el pasivo corriente.

2.6 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 y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, 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 de resultados integrales consolidados 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 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.

2.7 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.

2.8 Pagos anticipados

Bajo pagos anticipados se incluyen además de las primas pagadas por seguros vigentes, los costos incurridos en el proceso de cosecha, en predios de terceros, de productos hortofrutícolas pendientes de liquidación.

Los costos de publicidad y promoción de ventas son registrados como gasto, generalmente cuando se transmiten, imprimen o presentan al público.

2.9 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.

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 algunas ítemes de terrenos, inmuebles y maquinarias mayores 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.

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 vidas útiles estimadas para los principales componentes de Propiedades, plantas y equipos son:

	Numero de años
Terrenos	Indefinida
Edificios hoteleros y oficinas	60
Construcciones hotel aeropuerto	25
Instalaciones	5
Maquinarias y equipos inmuebles en arriendos	15
Equipos computacionales	3
Muebles y útiles	5

2.10 Arrendamientos

La Sociedad ha suscrito contratos de arrendamiento de activos fijos 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.

2.11 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.

2.12 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

Los gastos de investigación y desarrollo se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos.

2.13 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.

2.14 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 cierre de los Estados financieros y 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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 Contabilidad N°18 "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.

2.18 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.

2.19 Gastos de mercadotecnia

Los gastos 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 gastos de venta.

2.20 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.
