

# TALBOT HOTELS S.A. Y FILIALES

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL

31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

---

El presente documento consta de las siguientes secciones:

- Informe de los auditores independientes
- Estados Financieros
  - Estado de situación financiera
  - Estado de resultado
  - 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, 2 de abril de 2020

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 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 2 de abril de 2020. Los estados financieros 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 2019 y 2018.

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.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS	31-12-2019 <u>M\$</u>	31-12-2018 <u>M\$</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.097.192	3.728.203
Otros activos no financieros, corrientes	230.747	125.145
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.506.014	1.757.479
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	25.118	49.939
Inventarios	427.710	344.360
Activos por impuestos, corrientes	1.840.233	4.124.709
<b>Activos corrientes totales</b>	<b><u>12.127.014</u></b>	<b><u>10.129.835</u></b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Otros activos financieros no corrientes		
Otros activos no financieros no corrientes	84.014	81.842
Activos intangibles, neto	-	120
Propiedad, planta y equipos, neto	89.783.826	112.738.355
Activos por impuestos diferidos	2.202.894	3.767.597
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b><u>92.070.734</u></b>	<b><u>116.587.914</u></b>
<b>Total de activos</b>	<b><u>104.197.748</u></b>	<b><u>126.717.749</u></b>

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

<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
	<b><u>M\$</u></b>	<b><u>M\$</u></b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Otros pasivos financieros, corrientes	3.784.536	4.104.244
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.152.124	9.019.089
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	148.143	91.037
Pasivos por impuestos corrientes	1.650.484	971.257
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	232.549	335.266
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b><u>10.967.836</u></b>	<b><u>14.520.893</u></b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros pasivos financieros, no corrientes	43.248.622	66.200.126
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	3.189	3.090.439
Pasivos por impuestos diferidos	3.146.149	3.309.263
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b><u>46.397.960</u></b>	<b><u>72.599.828</u></b>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>57.365.796</u></b>	<b><u>87.120.721</u></b>
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital emitido	11.538.438	11.538.438
Ganancias acumuladas	35.765.971	29.799.359
Otras reservas	(746.597)	(1.943.503)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<b><u>46.557.812</u></b>	<b><u>39.394.294</u></b>
Participaciones minoritarias	274.140	202.734
<b>Patrimonio total</b>	<b><u>46.831.952</u></b>	<b><u>39.597.028</u></b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b><u>104.197.748</u></b>	<b><u>126.717.749</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2019	2018
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	89.438.807	30.050.686
Costo de ventas	<u>(56.819.956)</u>	<u>(15.133.639)</u>
<b>Ganancia bruta</b>	<b>32.618.851</b>	<b>14.917.047</b>
Otros ingresos, por función	(6.020)	2.642.905
Gasto de administración	(11.252.065)	(10.548.204)
Otros gastos, por función	(28.432)	(2.625.112)
Otras ganancias (pérdidas)	<u>50.020</u>	<u>4.099</u>
<b>Ganancia de actividades operacionales</b>	<b>21.382.354</b>	<b>4.390.735</b>
Ingresos financieros	1.004.827	38.129
Costos financieros	(3.675.052)	(2.446.450)
Diferencias de cambio	929.742	(1.120.864)
Resultados por unidades de reajuste	<u>(1.114.980)</u>	<u>(985.212)</u>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>18.526.891</b>	<b>(123.662)</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(5.635.566)</u>	<u>(932.402)</u>
<b>Ganancia</b>	<b><u>12.891.325</u></b>	<b><u>(1.056.064)</u></b>
<b>Ganancia atribuible a:</b>		
Los propietarios de la controladora	12.828.321	(1.080.324)
Participaciones no controladas	<u>63.004</u>	<u>24.260</u>
<b>Ganancia</b>	<b><u>12.891.325</u></b>	<b><u>(1.056.064)</u></b>

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2019	2018
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Ganancia</b>	<b>12.891.325</b>	<b>(1.056.064)</b>
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificaran al resultado del periodo, antes de impuestos:</b>		
<b>Diferencias de cambio por conversión</b>		
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio de conversión, antes de impuestos	<u>1.196.906</u>	<u>898.289</u>
<b>Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>	<u><b>1.196.906</b></u>	<u><b>898.289</b></u>
<b>Otro resultado integral</b>	<u><b>1.196.906</b></u>	<u><b>898.289</b></u>
<b>Resultado integral total</b>	<u><b>14.088.231</b></u>	<u><b>(157.775)</b></u>
<b>Resultado integral atribuibles a:</b>		
Propietarios de la controladora	14.025.227	(130.476)
Participaciones no controladas	<u>63.004</u>	<u>(27.299)</u>
<b>Resultado integral total</b>	<u><b>14.088.231</b></u>	<u><b>(157.775)</b></u>

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO**

	Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de	
	2019	2018
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación:</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación:</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	68.736.338	45.258.573
<b>Clases de pagos:</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(16.789.315)	(12.590.590)
Pagos a y por cuenta de empleados	(7.170.739)	(4.823.884)
Otros pagos por actividades de operación	(8.230)	(500.152)
Dividendos pagados		
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	161.470	780.571
Otras entradas (salidas) de efectivo	(609.400)	(3.038)
<b>Flujos de efectivo netos de procedentes de actividades de operación</b>	<b>44.320.124</b>	<b>28.121.480</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:</b>		
Compra de propiedades, planta y equipo	(2.499.432)	(28.256.788)
Compras de activos intangibles		
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(2.499.432)</b>	<b>(28.256.788)</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:</b>		
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	6.142.102
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	339.548	783.319
<b>Total importes procedentes de préstamos</b>	<b>339.548</b>	<b>6.925.421</b>
Pagos de préstamos	(26.788.089)	(2.274.195)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.965.210)	(1.640.845)
Pago de préstamos a entidades relacionadas	(2.821.671)	(133.645)
Dividendos pagados	(6.861.712)	(727.381)
Intereses pagados	(2.494.421)	(1.562.175)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación</b>	<b>(40.591.555)</b>	<b>587.180</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>1.229.137</b>	<b>451.872</b>
Efectos de la variación de la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	139.852	107.742
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>1.368.989</b>	<b>559.614</b>
<b>Saldo inicial efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>3.728.203</b>	<b>3.168.589</b>
<b>Saldo final efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>5.097.192</b>	<b>3.728.203</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2019:

	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\$
<b>Saldo inicial al 01-01-2019</b>	11.538.438	(1.943.503)	0	(1.943.503)	29.799.359	39.394.294	202.734	39.597.028
<b>Cambios en patrimonio</b>								
Resultado integral								
Ganancia (pérdida)	-	-	-	0	12.828.321	12.828.321	63.004	12.891.325
Otro resultado integral	-	1.196.906	-	1.196.906	-	1.196.906	-	1.196.906
<b>Resultado integral</b>	<b>0</b>	<b>1.196.906</b>	<b>0</b>	<b>1.196.906</b>	<b>12.828.321</b>	<b>14.025.227</b>	<b>63.004</b>	<b>14.088.231</b>
Dividendos	-	-	-	0	(6.861.712)	(6.861.712)	-	(6.861.712)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	0	3	3	8.402	8.405
<b>Total cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>1.196.906</b>	<b>0</b>	<b>1.196.906</b>	<b>5.966.612</b>	<b>7.163.518</b>	<b>71.406</b>	<b>7.234.924</b>
<b>Saldos final al 31-12-2019</b>	<b>11.538.438</b>	<b>(746.597)</b>	<b>0</b>	<b>(746.597)</b>	<b>35.765.971</b>	<b>46.557.812</b>	<b>274.140</b>	<b>46.831.952</b>

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

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\$	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
<b>Cambios en patrimonio</b>								
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
<b>Resultado integral</b>	<b>0</b>	<b>949.848</b>	<b>0</b>	<b>949.848</b>	<b>(1.080.324)</b>	<b>(130.476)</b>	<b>(27.299)</b>	<b>(157.775)</b>
Dividendos	-	-	-	0	(727.381)	(727.381)	-	(727.381)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios, patrimonio	-	-	-	0	-	0	-	0
<b>Total cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>949.848</b>	<b>0</b>	<b>949.848</b>	<b>(1.807.705)</b>	<b>(857.857)</b>	<b>(27.299)</b>	<b>(855.156)</b>
<b>Saldos final al 31-12-2018</b>	<b>11.538.438</b>	<b>(1.943.503)</b>	<b>0</b>	<b>(1.943.503)</b>	<b>29.799.359</b>	<b>39.394.294</b>	<b>202.734</b>	<b>39.597.028</b>

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 y Argentina. Además la 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 2019, la sociedad tiene un total de 755 trabajadores, distribuidos como se indica a continuación:

	<b>Número de trabajadores</b>
Gerentes y ejecutivos principales	84
Profesionales y técnicos	164
Trabajadores	507
<b>Total</b>	<b>755</b>

## **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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF) 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 2019 Y 2018.

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 S.A., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios, criterios y normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) (ex superintendencia de Valores y Seguros (SVS)).

**Cambios en políticas contables**

Las políticas contables descritas en los Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 reflejan las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 16 e IFRIC 23 a contar del 1 de enero de 2019 y que a continuación se revela el efecto de la aplicación inicial de dichas normas:

a) En relación a la NIIF 16, esta norma requiere que los contratos de arrendamientos que anteriormente eran 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.

Para los compromisos de arrendamientos cuyo análisis se encuentran en el alcance de la NIIF 16, la Compañía ha determinado los siguientes efectos con fecha 31 de diciembre de 2019:

1.a) Derechos de uso incluidos en el rubro Propiedad, plantas y equipos:

	<b>31-12-2019</b>
	<b><u>M\$</u></b>
Edificios	2.208.740
Depreciación	<u>(157.821)</u>
<b>Valor Neto</b>	<b><u>2.050.919</u></b>

2a) Pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes

	<b>31-12-2019</b>	
	<b>Corriente</b>	<b>No corriente</b>
	<b><u>M\$</u></b>	<b><u>M\$</u></b>
Cambios en políticas contables NIIF 16	<u>133.369</u>	<u>1.979.648</u>
<b>Pasivos por arrendamiento neto</b>	<b><u>133.369</u></b>	<b><u>1.979.648</u></b>

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

---

3a) El detalle del pasivo por arrendamientos es el siguiente

	<b>31-12-2019</b>
	<b><u>M\$</u></b>
Hasta 1 año	129.381
Más de un año y no más de dos años	133.560
Más de dos años y no más de tres años	137.874
Más de tres años y no más de cuatro años	142.327
Más de cuatro años y no más de cinco años	146.924
Mas de cinco años	1.422.948
<b>Total</b>	<b><u><u>2.113.014</u></u></b>

4a) Información a revelar

	<b>31-12-2019</b>
	<b><u>M\$</u></b>
Gastos por intereses incluidos en gastos financieros	34.756
Monto amortizado por activos por derechos de uso	157.821
Desembolso total de efectivo por arrendamientos	94.751

b) En relación a la IFRIC 23, esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la IAS 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales adoptados. La Compañía ha determinado que esta norma no tiene impacto en los Estados Financieros.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan otros cambios en las políticas contables respecto de años anteriores.

### **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 2019 Y 2018, 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
- 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.

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

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

Filiales	Porcentaje de participación			2018
	2019		Total	Total
	Directa	Indirecta		
	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
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)	99,99	0,00	99,99	0,00

### 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.

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:

<b>Sociedad</b>	<b>Moneda Funcional</b>
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.

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 2019 Y 2018, son los siguientes:

#### **Moneda extranjera o unidades de reajuste**

		<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
		<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>Monedas extranjeras</b>			
Dólar estadounidense	USD	748,74	694,77
Peso argentino	ARS	59,83	37,74
Sol Peruano	PEN	226,14	206,35
<b>Unidades de reajuste</b>			
Unidad de Fomento	UF	28.309,94	27.656,79

### 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**

Los activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son clasificados en el reconocimiento inicial como:

Activos financieros a valor razonable a través de resultados, Estos activos se medirán a valor razonable. Las utilidades o pérdidas netas, incluyendo cualquier interés o dividendo recibido, se reconocerán en resultados.

Costo amortizado (créditos y cuentas por cobrar), Estos activos se medirán a costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es reducido por el deterioro en base a la pérdida esperada. Los intereses recibidos, variaciones en el tipo de cambio y el deterioro serán reconocidos en la cuenta de resultados. Cualquier utilidad o pérdida en la baja de activo financiero se reconocerá en resultados.

Activos financieros (inversiones en instrumentos de deuda e inversiones en instrumentos de patrimonio) a valor razonable a través de patrimonio, Estos activos se medirán a valor razonable. El interés recibido se calculará usando la tasa de interés efectiva, las variaciones de tipo de cambio y el deterioro se reconocerán en resultados. Otras utilidades o pérdidas netas se reconocerán en el patrimonio. En la baja de activo financiero, las utilidades o pérdidas acumuladas en patrimonio se reclasificarán a resultados.

La clasificación depende del propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos. Para los instrumentos no clasificados 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.

La Sociedad usa instrumentos financieros derivados tales como contratos forward de moneda, cross currency swaps (CCS) de tasa de interés para cubrir sus riesgos asociados con fluctuaciones en las tasas de interés y de tipo de cambio. Tales instrumentos financieros derivados son inicialmente reconocidos a valor justo, en la fecha en la cual el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remediados a valor justo. Los derivados son registrados como activos (otros activos financieros) cuando el valor justo es positivo y como pasivos (otros pasivos financieros) cuando el valor justo es negativo.

**Deudores Comerciales.** Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tipo de intereses efectivos, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro para los saldos por cobrar a nuestros clientes se produce cuando existe una evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de las cuentas a cobrar. Algunos indicadores de que una cuenta por cobrar pueda ser incobrable son las dificultades financieras, inicio de un proceso de quiebra, una reestructuración financiera y antigüedad de la morosidad de nuestros clientes.

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

---

El importe y cálculo de la estimación por pérdida por deterioro, se mide en una cantidad igual a las “Pérdidas Crediticias Esperadas”, utilizando el enfoque simplificado establecido en la NIIF 9 y para determinar si existe o no deterioro sobre la cartera se realiza un análisis de riesgo de acuerdo a la experiencia histórica de tres años sobre la incobrabilidad de la misma, la cual es ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, con el objetivo de obtener información prospectiva suficiente para la estimación y considerando otros factores de antigüedad hasta llegar a un 100% de las deudas superiores a 180 días, y de aquellos casos que, de acuerdo a la política, se estiman pérdidas parciales por deterioro sobre análisis individuales caso a caso. Las pérdidas por deterioro se registran en el Estado de Resultados por Función en el período que se producen.

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales corrientes se reconocen a su valor nominal y no se descuentan. La Sociedad ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

**Deterioro de activos financieros:** Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia esperada de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados. Considerando totalidad de las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de la más alta calidad crediticia y que tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días), las pruebas de deterioro realizadas indican que no existe deterioro observable.

### **Pasivos financieros**

Los préstamos bancarios y pasivos financieros se reconocen inicialmente, a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva, corresponde al método de cálculo del costo amortizado de una obligación financiera y de la asignación de los gastos por intereses, durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva, corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada de la obligación financiera. Todas las obligaciones financieras no corrientes, se encuentran registrados bajo éste método.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, debido a que no difiere significativamente de su valor razonable. La Sociedad ha determinado que no existe una diferencia significativa de utilizar el cálculo del costo amortizado del método de tasa de interés efectiva.

## **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 cuente 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:

	<b>Número de años</b>
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 política de la Sociedad es registrar este tipo de operación cuando el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario, la propiedad del activo, en su caso, puede o no ser transferida. Cuando la Sociedad actúa como arrendatario de un bien, el costo de los activos arrendados se presenta en el estado de situación financiera, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, se registra un pasivo en el estado de situación financiera consolidado por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado o la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra. Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de las propiedades, planta y equipo de uso propio o en el plazo del arrendamiento, cuando éste sea más corto.

A contar del 1 de enero de 2019, la Sociedad en su calidad de arrendatario identifica activos por derecho de uso asociados a contratos de arrendamiento las cuales se encuentran clasificadas en el estado financiero como Propiedades, plantas y equipos. Al comenzar el arrendamiento, la Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa;
- Los importes que se espera sean pagaderos por el arrendatario en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción, y
- Los pagos de multas por la terminación del contrato de arrendamiento, si el término del arrendamiento refleja al arrendatario que ejerce esa opción.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar, o la tasa de interés incremental del Grupo.

Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el período de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada período. Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

Plazo de arrendamientos - Opciones de extensión y terminación. Las opciones de extensión y terminación están consideradas dentro de los plazos de arrendamiento establecidos. Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se incluyen en el plazo del arrendamiento si se está razonablemente seguro de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar). La evaluación se revisa si ocurre un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias que afecta a esta evaluación y que está dentro del control del arrendatario. Durante el período no se han identificado cambios o eventos que requieran de la revisión de las condiciones del arrendamiento para reflejar el efecto del período de las opciones de extensión y terminación.

### **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.

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**

Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el período, surgidos en el curso de las operaciones de la Sociedad y sus filiales. El monto de los ingresos se muestra neto de impuestos, descuentos de precios y otros que afecten directamente el precio de venta.

La Sociedad reconoce ingresos de conformidad con la metodología requerida en la NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, basado en el principio de que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño. De acuerdo a los criterios establecidos por NIIF 15, las ventas de existencias se reconocen como ingresos cuando se transfiere el control al cliente de un bien (la capacidad de dirigir su uso y de recibir los beneficios derivados del mismo). 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.

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.

### 3.21 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.

### 3.22 Nuevos pronunciamientos contables

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 17 “Contratos de Seguros”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Enmienda a NIC 1 “Presentación de estados financieros”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Enmienda a NIIF 3 “Definición de negocio”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de tasa de interés de referencia”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Enmienda a NIIF 10 “Estados financieros Consolidados”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

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.

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

**SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

**(a) Saldos por cobrar entidades relacionadas**

R.U.T.	Sociedad	Relación	Tipo Transacción	Moneda	31-12-2019	31-12-2018
					<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Activos corrientes</b>						
81.821.100-7	Turismo Cocha S.A.	Accionistas comunes	Servicios prestados	Pesos	25.118	49.939
<b>Totales</b>					<b>25.118</b>	<b>49.939</b>

**(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	31-12-2019	31-12-2018
					<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Pasivos corrientes</b>						
96.557.910-9	Alimentos y Frutos S.A.	Accionistas comunes	Compra de productos	Pesos	1.619	3.275
81.821.100-7	Turismo Cocha S.A.	Accionistas comunes	Comisiones por pagar	Pesos	-	1.141
96.761.990-6	Duncan Fox S.A.	Accionista	Sub-arriendo de oficinas	U.F.	86.752	67.252
96.707.900-6	Inversiones Los Cerezos S.A.	Accionistas comunes	Asesorías recibidas	Pesos	59.772	19.369
<b>Totales</b>					<b>148.143</b>	<b>91.037</b>

R.U.T.	Sociedad	Relación	Tipo Transacción	Moneda	31-12-2019	31-12-2018
					<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
96.761.990-6	Duncan Fox S.A. (1)	Matriz	Crédito	U.F.	-	2.072.712
99.507.510-5	FB Holding S.A. (1)	Accionista	Crédito	U.F.	3.189	1.017.727
<b>Totales</b>					<b>3.189</b>	<b>3.090.439</b>

(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, dichos créditos fueron pagados durante el 2019.

(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	
				31-12-2019	31-12-2018
				Por los ejercicios terminados al	31 de diciembre de
				<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
96.761.990-6	Duncan Fox S.A.	Matriz	Intereses devengados crédito	(37.548)	(95.601)
			Reajuste UF crédito y cta. cte.	(11.412)	(49.223)
			Sub-arrendamiento oficinas	(103.166)	(75.395)
99.507.510-5	FB Holding S.A.	Accionista	Intereses devengados crédito	(18.418)	(46.894)
			Reajuste UF crédito	(5.598)	(24.145)
96.707.900-6	Inv. Los Cerezos S.A.	Matriz común	Asesoría financiera y comercial	(89.658)	(9.666)
96.557.910-9	Alimentos y Frutos S.A.	Accionistas comunes	Compra de productos	(16.261)	(20.147)
			Servicios prestados	812	1.343
81.821.100-7	Turismo Cocha S.A	Accionistas comunes	Comisiones pagadas	(4.524)	(2.385)
			Compra	(2.787)	(14.895)
			Servicios prestados	501.360	601.441

**(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 2019 Y 2018:

	Por el ejercicio terminado al	
	2019	2018
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Salarios	3.197.218	2.639.090
Beneficios de corto plazo	149.959	127.886
<b>Totales</b>	<b><u>3.347.177</u></b>	<b><u>2.766.976</u></b>

**(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 2019 Y 2018, en transacciones inhabituales y/o relevantes con la Sociedad.

\*\*\*\*\*