ADMINISTRADORA HOTEL GROUP 1 S.A.

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018
e Informe de los Auditores Independientes

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 17 de marzo de 2020

A los Señores Directores y Accionistas de
Administradora Hotel Group 1 S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Administradora Hotel Group 1 S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2018 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Administradora Hotel Group 1 S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda. es una firma miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o firmas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan, razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Administradora Hotel Group 1 S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

Antonio González G.

ADMINISTRADORA HOTEL GROUP 1 S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles pesos - M$)

	Nota N°	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	34.349	30.649
Otros activos no financieros, corrientes		4	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	31.419	37.846
Activos entregados en administración	8		4.051.455
Total activos corrientes		65.772	4.119.950
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activo por impuesto diferido	9	322	1.860
TOTAL ACTIVOS		66.094	4.121.810
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	130	1.877
Provisión por beneficios a los empleados	11	1.192	
Pasivos por impuestos, corrientes	9	16.564	
Total pasivos corrientes		17.886	1.877
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Fondos recibidos en administración	12		4.124.963
PATRIMONIO:			
Capital pagado	13	1.000	1.000
Aportes por enterar	13		(1.000)
Ganancias (pérdidas) acumuladas		47.208	(5.030)
Total patrimonio		48.208	(5.030)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		66.094	4.121.810

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA HOTEL GROUP 1 S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

	Nota N°	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	14	144.868	
COSTO DE VENTAS	15	(23.784)	(1.877)
RESULTADO BRUTO		121.084	(1.877)
Gastos de administración	16	(57.866)	305
Diferencia de cambio		8.249	(4.708)
Resultado por unidades de reajustes		17	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		71.484	(6.280)
(GASTO) INGRESO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	9	(19.246)	1.860
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL AÑO		52.238	(4.420)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA HOTEL GROUP 1 S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

	Capital pagado M$	Aportes por enterar M$	Ganancias (Pérdidas) acumuladas M$	Total patrimonio M$
Saldos iniciales	1.000	(1.000)	(5.030)	(5.030)
Aportes		1.000		1.000
Ganancia			52.238	52.238
Total de cambios en patrimonio	0	1.000	52.238	53.238
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.000	0	47.208	48.208
Saldos iniciales	1.000	(1.000)	0	0
Pérdida del período			(5.030)	(5.030)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(5.030)	(5.030)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.000	(1.000)	(5.030)	(5.030)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA HOTEL GROUP 1 S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO POR EL AÑO TERMIANDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de la operación:		
Otros cobros por actividades de operación	71.016	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(68.316)	(42.859)
Total flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	2.700	(42.859)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión:		0
Inversión en sociedad anónima extranjera		(1.018.275)
Préstamo a entidad relacionada		(3.033.180)
Total flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	(4.051.455)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación:		
Aportes de capital	1.000	
Fondos recibidos en administración (Fondo de Inversión en formación)		4.124.963
Total flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	1.000	4.124.963
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	3.700	30.649
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	30.649	0
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	34.349	30.649

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA HOTEL GROUP 1 S.A.

ÍNDICE

CONTENIDO		PÁG.
1.	**INFORMACIÓN GENERAL**	**1**
2.	**RESUMEN PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**	**1**
a.	Bases de preparación	1
b.	Período cubierto	1
c.	Moneda funcional y de presentación	2
d.	Transacciones con entidades relacionadas	2
e.	Transacciones en moneda extranjera	2
f.	Valores para la conversión	2
g.	Criterios de valorización de activos y pasivos financieros	3
h.	Deterioro del valor de los activos	4
i.	Obligación por beneficios a los empleados	6
j.	Impuesto a las ganancias	6
k.	Impuestos diferidos	6
l.	Reconocimiento de ingresos y costos	6
m.	Distribución de dividendos	6
n.	Efectivo y equivalente al efectivo	7
o.	Uso de estimaciones y juicios	7
p.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	8
q.	Compensación de saldos	8
r.	Medio ambiente	8
3.	**ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**	**8**
4.	**NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**	**10**
5.	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**	**12**
6.	**DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**	**12**
7.	**SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS.**	**12**
8.	**ACTIVOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACIÓN**	**13**
9.	**IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS**	**13**
10.	**CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**	**14**
11.	**PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES**	**15**
12.	**FONDOS RECIBIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN**	**15**
13.	**PATRIMONIO**	**16**
14.	**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**	**16**
15.	**COSTOS DE VENTAS**	**16**
16.	**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**	**17**
17.	**SANCIONES**	**17**
18.	**CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**	**17**
19.	**HECHOS POSTERIORES**	**17**
20.	**APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS**	**17**

ADMINISTRADORA HOTEL GROUP 1 S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en miles de pesos - M$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad se constituyó en Chile mediante escritura pública de fecha 25 de octubre de 2018 ante el Notario de la ciudad de Santiago, señor Juan Ricardo San Martín Urrejola. Mediante Resolución Exenta de fecha 8 de enero de 2019 la Comisión para el Mercado Financiero, autorizó la existencia de la Sociedad. La dirección comercial de la Sociedad es Avenida La Dehesa 181 Oficina 404 Las Condes, Santiago de Chile.

La Sociedad está sujeta a las disposiciones establecidas en la Ley N° 20.712 de 2014 y a las instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad no requiere de inscripción en el Registro de Valores. El objeto exclusivo de la Sociedad es la administración de recursos de terceros, sin perjuicio que podrá realizar las demás actividades complementarias a su giro que autorice la Comisión para el Mercado Financiero.

La Sociedad se encuentra sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

2. RESUMEN PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se transcriben las principales políticas contables de Administradora de Hotel Group 1 S.A., adoptadas en la preparación de los estados financiero, las que acoge la Sociedad informante en lo que les sea aplicable.

a. Bases de preparación - Los presentes estados financieros se presentan en pesos chilenos, sin decimales, por ser ésta la moneda de presentación de la Sociedad. En el estado de situación financiera adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses. A su vez, en el estado de resultado integral se presentan los gastos clasificados por función y el estado de flujos de efectivo por el método directo.

b. Período cubierto - Los presentes estados financieros cubren el siguiente período:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2018.

- Estados de Flujos de Efectivo, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 25 de octubre y el 31 de diciembre de 2018.

Dichos estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios en las NIIF.

c. Moneda funcional y de presentación - Los importes incluidos en el estado financiero de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad es pesos chilenos, siendo esta moneda no hiper-inflacionaria durante los ejercicios reportados, en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad Nº 29 (NIC 29). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en pesos chilenos.

d. Transacciones con entidades relacionadas - La Sociedad revela en Notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Conforme a lo instruido en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 24), se ha informado separadamente las transacciones, el personal clave de la Administración de la entidad y otras relacionadas.

e. Transacciones en moneda extranjera

- **Moneda de presentación y moneda funcional -** Las partidas incluidas en los presentes estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sociedad opera (según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 21). Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

- **Transacciones y saldos -** Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias que resulten de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional, se reconocen en el estado de resultados integrales.

f. Valores para la conversión - Las transacciones en otras monedas y en unidades reajustables se convierten al valor de las correspondientes monedas y unidades reajustables vigentes en las fechas de las transacciones, según corresponda.

Las pérdidas y ganancias que resultan de la liquidación de estas transacciones se muestran en el estado de resultados bajo el ítem diferencias de cambio o resultados por unidades reajustables, según sean generadas por diferencias de monedas o de unidades reajustables.

A las fechas que se indican, los valores relevantes para las conversiones son:

	31.12.2019 $	31.12.2018 $
Dólar Estadounidense (USD)	748,74	694,77
Unidades de Fomento (UF)	28.309,94	27.565,79

g. **Criterios de valorización de activos y pasivos financieros -** Inicialmente todos los activos y pasivos financieros deben ser valorizados según su valor razonable considerando, además, cuando se trata de activos o pasivos financieros no clasificados como a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión del activo o pasivo financiero.

Las valorizaciones posteriores de los activos y pasivos financieros dependerán de la categoría en la que se hayan clasificado, según se explica a continuación:

- **Activos y pasivos medidos a costo amortizado -** Costo amortizado es el costo de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los costos incrementales (en más o menos según sea el caso), calculado con el método de la tasa de interés efectiva que considera la imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del año del instrumento.

  En el caso de los activos financieros, el costo amortizado incluye además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

  En el caso de instrumentos financieros, la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdidas y ganancias se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo corresponde al tipo de actualización que iguala el valor presente de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

- **Activos y pasivos medidos a valor razonable -** Valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, es el monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y el pasivo liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actuasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente (“Precio de cotización” o “Precio de mercado”).

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son aquellos activos financieros adquiridos para negociar, con el propósito principal de obtener un beneficio por las fluctuaciones de precios en el corto plazo o a través de márgenes en intermediación, o que están incluidos en un portafolio en el que existe un patrón de toma de utilidades de corto plazo.

Estos activos financieros se encuentran valorados a su valor razonable de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre del balance. Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las actividades de negociación, se reconocen contra resultados del año. Se incluyen todos los instrumentos derivados.

- **Cuentas comerciales por cobrar y pagar -** Las cuentas comerciales para cobrar y pagar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas se reconocen inicialmente a su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y, posteriormente, a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

  Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

h. Deterioro del valor de los activos

- **Activos financieros -** Durante el ejercicio y en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo pudiera haberse deteriorado. En caso de que exista algún indicio de deterioro, se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro.

  En la aplicación de la tasa efectiva para valorizar activos financieros clasificados como “deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, la Sociedad ha aplicado la materialidad y significancia de los montos involucrados.

  En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las inversiones financieras de la Sociedad son realizadas en instituciones de la más alta calidad crediticia y mantenidas en el corto plazo, por lo que no presentan a la fecha un indicio de deterioro respecto de su valor libro.

En el caso de que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia.

Las pérdidas por deterioro de valor de un activo reconocidas en ejercicios anteriores son revertidas sólo cuando se produce un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció el último deterioro. En estos casos, se aumenta el valor del activo con abono a resultados hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido una pérdida por deterioro.

Para determinar la necesidad de realizar un ajuste por deterioro en los activos financieros, se sigue el siguiente procedimiento:

En el caso de los deudores comerciales y cuentas por cobrar, la Sociedad tiene definida una política para el registro de estimaciones por deterioro en función del porcentaje de recuperabilidad de los saldos por cobrar, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de la cobrabilidad.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora excesiva en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se podría haber deteriorado.

En el caso de los instrumentos financieros, la Sociedad tiene la política de evaluar si hay evidencia de deterioro de valor, considerando aquellos indicios relacionados con dificultades financieras del emisor, impago e incumplimiento de contrato.

- **Activos no financieros -** En la fecha de cierre de los estados financieros, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo pudiera haberse deteriorado. En caso de que exista algún indicio de deterioro, se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que generan entradas de efectivo independientes.

  El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos el costo necesario para su venta y el valor en uso, entendiendo por valor en uso el valor actual de los flujos de caja futuros estimados.

  Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa que recoge el costo de capital del negocio. Para su cálculo se tiene en cuenta el costo actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio. En el caso de que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia.

Las pérdidas por deterioro de valor de un activo (distinto de la plusvalía) reconocidas en ejercicios anteriores, son revertidas sólo cuando se produce un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció el último deterioro. En estos casos, se aumenta el valor del activo con abono a resultados hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido en su oportunidad una pérdida por deterioro.

i. **Obligación por beneficios a los empleados -** Se registra provisión por concepto de vacaciones sobre base devengada.

j. **Impuesto a las ganancias -** El resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del período, una vez aplicadas las deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones.

k. **Impuestos diferidos -** Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo, que se calculan utilizando las tasas impositivas que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen. El impuesto a las ganancias se determina sobre base devengada, de conformidad a las disposiciones tributarias vigentes, aun cuando existieren pérdidas tributarias.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales poder compensar las diferencias temporarias. Al cierre de cada ejercicio se revisan los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos para comprobar la vigencia de ellos, realizando los ajustes correspondientes.

l. **Reconocimiento de ingresos y costos -** Los ingresos y costos se contabilizan sobre base devengada. La Sociedad, reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorizar con fiabilidad, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad. Los costos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

m. **Distribución de dividendos -** De acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en Junta Ordinaria de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando existe utilidad la Sociedad destina a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

n. **Efectivo y equivalente al efectivo -** En el rubro efectivo y equivalentes al efectivo del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios de su valor. Para la elaboración del estado de flujos de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- **Flujos de efectivo -** Las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.

- **Actividades operacionales -** Son las actividades normales realizadas por la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

- **Actividades de inversión -** Son las actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.

- **Actividades de financiamiento -** Son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

o. **Uso de estimaciones y juicios -** En la preparación de los estados financieros, la Administración realiza juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración de la Sociedad a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el año en que la estimación es revisada y en cualquier año futuro afectado.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros son los siguientes:

- Las pérdidas por deterioro de determinados activos.

- La valorización de instrumentos financieros.

- La realización de impuestos diferidos.

- Compromisos y contingencias.

p. **Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes -** En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, aquellos con vencimiento superior a dicho año. Adicionalmente, se considera en la clasificación de un activo como corriente, la expectativa o intención de la Administración de venderlo o consumirlo en el ciclo de operación de la Sociedad.

En el caso que existiesen obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes.

q. **Compensación de saldos -** Como norma general en los estados financieros no se compensa ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y que la Sociedad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados integrales y estados de situación financiera.

r. **Medio ambiente -** Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1. Gestión de Riesgo Financiero - En cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Circular N°1.869 de 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero, la Sociedad ha elaborado de manera formal, políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la administradora, y que se encuentran contenidas en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno (el "Manual"). De esta manera, el Manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión del mismo, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados. En complemento a lo anterior, el Directorio de esta Sociedad Administradora evalúa y revisa permanentemente la aplicación y efectividad de las políticas y procedimiento establecidos, de manera de asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos.

Dada la naturaleza del negocio de la Sociedad, los factores de riesgo a que se enfrenta son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

a. **Riesgo de crédito -** La Sociedad es una empresa cuya operación principal es la administración de Fondos de terceros por cuenta y riesgo de sus aportantes, esto hace que el riesgo de crédito se vea acotado y limitado a las cuentas por cobrar correspondientes a las comisiones cobradas a los fondos que administra.

Bajo esta perspectiva el riesgo de crédito es minimizado por la administración de riesgo que la misma sociedad administradora establece para los Fondos, facturando mensualmente y pagando los primeros 5 días del mes siguiente al mes de devengo de la obligación, con lo cual no se producen morosidades en las cuentas respectivas.

Asimismo, se provisiona anualmente, cuando corresponde, una comisión variable que es facturada al año siguiente y cancelada al momento de su aprobación por los aportantes.

b. **Riesgo de liquidez** - Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos que se tiene para hacer frente a los compromisos adquiridos con los distintos agentes del mercado.

La administración de este riesgo se realiza a través de una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando la administración de los excedentes de caja. Para lo anterior periódicamente se efectúan proyecciones de flujos de caja basados en los flujos de retorno esperados y en el calendario de vencimiento de las principales obligaciones.

Las políticas de inversión exigen que los instrumentos financieros sean de mediano y corto plazo y renta fija (depósitos a la vista, fondos mutuos o instrumentos financieros derivados) y sean tomados con bancos e instituciones financieras de elevados ratings crediticios, reconocidas nacional e internacionalmente, de modo que minimicen el riesgo de crédito de la Compañía.

c. **Riesgo Operacional** - El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de una administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Entre las actividades principales de la administradora se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones de cada Fondo, el control de ellas, el manejo de los conflictos de interés, la entrega de información adecuada y oportuna a los aportantes, y el cumplimiento cabal por parte de los Fondos administrados de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en los reglamentos internos de cada fondo.

Para esto la sociedad ha realizado una identificación de los riesgos que conllevan estas actividades y procesos, y ha elaborado políticas y procedimientos con el objeto de mitigarlos. Periódicamente el encargado de cumplimiento realiza controles del cumplimiento de dichos procedimientos.

La gestión directa de inversión de los Fondos está a cargo del Gerente General de la Administradora y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones en cartera, evaluando si éstas siguen cumpliendo con las proyecciones que inicialmente se establecieron sobre ellas.

El proceso de inversión del Fondo cuenta con varias instancias formales en su proceso de evaluación.

Finalmente, y una vez que todas las inversiones pasaron por las instancias de evaluación respectivas, a través de las cuáles se seleccionaron los proyectos en los que existe un potencial de inversión real, éstos son evaluados por el Directorio, quien entrega la aprobación final para cada proyecto. Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, mensualmente es presentado al directorio un informe en el cual se comparan los estados financieros proyectados de cada Fondo bajo administración con los estados financieros reales, y un informe de cada cartera de inversiones con indicadores de rentabilidad, ocupación y morosidad. Además de los controles anteriores se encuentran los comités de vigilancia, integrados por representantes de los aportantes, los cuales ejercen labores de control en una amplia gama de materias, pudiendo solicitar a la administradora toda la información que estime pertinente para el desarrollo de sus funciones.

d. **Riesgo de cambios regulatorios** - La industria de administración de fondos de terceros institucionales está regulada por entidades estatales, por ende, sujeta a eventuales cambios en el tiempo por parte de la autoridad. Sin embargo, dados el nivel de transparencia y el grado de madurez alcanzada hasta ahora por esta industria, a juicio de la sociedad el nivel de este riesgo está atenuado. La administración de este riesgo se realiza a través de la revisión y evaluación periódica de los cambios regulatorios propuestos, tanto en sus aspectos de negocio como legales. En los cambios considerados relevantes se busca participar lo más posible en su gestación a través de los mecanismos oficiales ofrecidos por las entidades regulatorias en este sentido, y a través de las entidades gremiales en que se participa.

4. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 16, Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a **NIIF 9**)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a **NIC 28**)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a **NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23**)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a **NIC 19**)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

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

ii. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a **NIIF 10 y NIC 28**)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente.
Definición de un negocio (enmiendas a **NIIF 3**)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a **NIC 1 y NIC 8**)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a **NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7**)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La Administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas Normas, nuevas interpretaciones, y enmiendas a las Normas.

Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Administradora Hotel Group 1 S.A., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Institución	Moneda	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Banco BCI	CLP	27.438	21.965
Banco BCI	MUSD	6.911	8.684
Total		34.349	30.649

Todo el efectivo y equivalentes al efectivo tienen como tipo de moneda el peso chileno.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Clientes (a)	31.419	
Fondos por rendir (b)		37.846
Total	31.419	37.846

(a) Corresponde a la comisión por cobrar a Hotel Investment Group 1 Fondo de Inversión Privado por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019.

(b) Corresponden a anticipos por asesorías a efectuarse en 2019

Los saldos incluidos en este rubro en general no devengan intereses i reajustes.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no existen indicadores de deterioro que den origen a una provisión por pérdida crediticia.

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS.

El detalle de los saldos y transacciones con entidades relacionadas es el siguiente:

a. Personal clave:

Como personal clave de la gerencia es el señor Felipe Calderón Musalem Gerente General.

b. Retribución de Gerencia del Grupo:

Las remuneraciones devengadas por el personal clave ascienden a M$23.784 (M$1.877 en 2018).

c. Directorio y alta Administración - Al 31 diciembre de 2019 y 2018 no existen saldos por cobrar y pagar entre la Sociedad, sus directores y miembros de la alta Administración. Tampoco se efectuaron transacciones entre la Sociedad y los miembros de la Alta Administración durante esos períodos terminados en esas fechas.

d. Garantías constituidas a favor de los directores y de la Gerencia - No existen garantías constituidas a favor de los directores y de la Gerencia.

8. ACTIVOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de los activos entregados en administración es el siguiente:

	31.12.2019		31.12.2018	
	MUSD	M$	MUSD	M$
Préstamo a sociedad anónima extranjera (a)	0		4.500	3.033.180
Inversión en acciones de sociedad anónima extranjera (b)	0		1.500	1.018.275
Total		0		4.051.455

(a) Corresponde al préstamo efectuado el 11 de diciembre de 2018 a Hotel Investment Group 1 LLC., en dólares estadounidense ascendentes a MUSD 4.500 con un interés anual compuesto del 8% y un interés moratorio que resulte entre el 15% y la tasa máxima permitida por Ley. El capital será cancelado en 15 años a contar de la fecha efectiva de la venta de todas las participaciones.

(b) Corresponde a la compra de 4.950 acciones clase B de la sociedad extranjera Hotel Investment Group 1 LLC, equivalentes al 49,5% de participación, efectuada el 21 de noviembre de 2018., en dólares estadounidense ascendentes a MUSD1.500.

Con fecha 24 de enero de 2019, Hotel Investment Group 1 Fondo de Inversión Privado inició sus operaciones y los activos mantenidos en Administración fueron traspasados en dicha fecha al Fondo.

9. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuesto a las ganancias - Al 31 de diciembre de 2019 se registró una provisión por impuesto a las ganancias por M$17.708. En 2018 no se registró provisión de impuesto a las ganancias por presentar pérdidas tributarias ascendentes a M$6.899.

b. Pasivos por impuestos - El detalle de los pasivos por impuestos, es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Provisión impuesto a las ganancias	(17.708)	
Pagos provisionales mensuales	1.144	
Total	(16.564)	0

c. Impuestos diferidos - El detalle de los activos por impuestos diferidos, es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Activo por impuestos diferidos:		
Provisión de vacaciones	322	
Pérdida tributaria		1.860
Total	322	1.860

d. Efecto en resultado - El detalle del ingreso por impuestos diferidos es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Impuesto a las ganancias	(17.708)	
Impuestos diferidos	(1.538)	1.860
Total	(19.246)	1.860

10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Leyes sociales	71	71
Impuesto único por pagar	59	60
Remuneraciones por pagar		1.746
Total	130	1.877

11. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados corrientes es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Provisión de vacaciones	1.192	

El movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Provisión de vacaciones M$
31.12.2019:	
Saldo inicial neto al 01 de enero 2019	0
Incremento del ejercicio	1.192
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.192
31.12.2018:	
Saldo inicial neto al 25 de octubre 2018	0
Incremento (decremento) del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	0

12. FONDOS RECIBIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de los fondos recibidos en administración es el siguiente:

Rut	Sociedades	31.12.2019		31.12.2018	
			M$		M$
76.028.961-5	Sociedad Comercial de Valores Inmobiliaria SpA			1.000.000	671.790
96.622.910-1	Inversiones Don Javier S.A.			980.000	664.018
78.265.270-2	Inversiones y Asesorías El Cóndor SpA			610.000	413.446
76.249.155-9	Garda Inversiones SpA			610.000	414.603
96.600.200-k	Antullape Inversiones SpA			500.000	338.890
78.265.240-0	Inversiones y Asesorías Baalbek S.A.			500.000	335.895
96.592.220-2	Inmobiliaria e Inversiones Santa Irene Ltda.			300.000	203.334
76.226.187-1	Inversiones Mincha SpA			250.000	169.693
76.124.376-4	Inversiones Ficus Ltda.			200.000	135.556
99.543.880-1	Sociedad de Inversiones S y T S.A.			200.000	135.556
6.066.532-k	Paz Mónica García Reyes Rojas			200.000	134.808
96.753.020-4	Remavesa S.A.			215.000	145.555
76.118.136-k	Nuraghe S.A.			150.000	101.551
76.041.196-5	Inversiones Pasandra Limitada			85.000	57.611
76.501.556-1	Inversiones y Asesorías Don Tuco Ltda.			100.000	67.778
76.501.555-3	Inversiones Flanagan Ltda.			100.000	67.179
96.920.300-6	Inversiones Invert Ltda.			100.000	67.700
Total		0	0	6.100.000	4.124.963

Corresponde a los fondos recibidos por la Sociedad, de parte de los aportantes de Hotel Investment Group 1 Fondo de Inversión Privado que al 31 de diciembre de 2018 se encuentra en etapa de constitución y aprobación de existencia por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 24 de enero de 2019, Hotel Investment Group 1 Fondo de Inversión Privado inició sus operaciones y los fondos recibidos en administración fueron traspasados en dicha fecha al Fondo.

13. PATRIMONIO

a. Capital - El capital está compuesto por 1.000 acciones suscritas.

b. Aportes por enterar al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Accionista	Acciones	
	N°	%
Antallupe Inversiones SpA	375	37.5
Inversiones y Asesorías el Cóndor SpA	375	37.5
Inversiones Sueve SpA	150	15.0
Inversiones Ficus Ltda.	100	10
Total	1.000	100

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Comisión por administración de Fondos de Inversión Privado (a)	144.868	

(a) Los ingresos ordinarios corresponden a las comisiones devengadas y cobradas a Hotel Investment Group 1 Fondo de Inversión Privado.

15. COSTOS DE VENTAS

El detalle de los costos de ventas es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Remuneraciones	23.784	1.877

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Asesorías	47.423	
Servicio contable	8.371	
Gastos marketing	1.727	
Gastos legales	326	3
Gastos bancarios	19	
Gastos de representación		302
Total	57.866	305

17. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte de Organismos Fiscalizadores.

18. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene contingencias ni compromisos significativos a revelar.

19. HECHOS POSTERIORES

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una cepa del nuevo coronavirus ("COVID-19") como una pandemia que ha resultado en una serie de medidas de salud pública y emergencia que han puesto en marcha para combatir la propagación del virus. La duración y el impacto de COVID-19 se desconocen en este momento y no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición de la Sociedad en períodos futuros.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (17 de marzo de 2020), no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

20. APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 17 de marzo de 2020, en sesión de Directorio, se acordó autorizar la publicación de los presentes estados financieros.

* * * * * * *