

**Inversiones Nacionales de Turismo S.A.**

**Estados financieros al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018**

# Inversiones Nacionales de Turismo S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

### 1. Información corporativa

#### (a) Identificación -

La Compañía fue constituida el 5 de noviembre de 1971 en la ciudad de Cusco e inició sus operaciones comerciales en esa misma fecha. Su principal accionista hasta el 31 de octubre de 2017, fue Inversiones Breca S.A. quien poseía el 96 por ciento de las acciones representativas del capital social. En el mes de septiembre de 2017, Inversiones Breca S.A. decidió hacer una reorganización societaria y su participación en el capital social de sus empresas subsidiarias, fue dividido en diferentes segmentos de negocio, creando holdings para el control directo de dichos segmentos. Como consecuencia de dicha distribución, la Compañía forma parte del segmento turismo y está bajo el control de Breca Turismo S.A.C. a partir del 1 de noviembre de 2017. En base a ello la Compañía pertenece a Breca Grupo Empresarial.

El domicilio legal de la Compañía es Calle Amador Merino Reyna 551, San Isidro, Lima, Perú, donde se encuentran las oficinas administrativas.

#### (b) Actividad económica y operaciones -

La actividad principal es la prestación de servicios hoteleros y turísticos, tales como operación, administración y explotación de hoteles; así como a la construcción de infraestructura hotelera, con sujeción a la Ley N° 26887 y otras disposiciones legales conexas emitidas por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.

La Compañía brinda sus servicios de hospedaje a través de hoteles y resorts de categoría de lujo y “upscale”, que son considerados como único segmento de negocio. Estos hoteles y resorts operan, según el destino, con diferentes marcas (Libertador, Luxury Collection, Westin, Aloft y AC Hotels) y son:

Marca/Hotel	Categoría	Ubicación
<b>TheWestinHotels&amp; Resorts</b>		
The Westin Lima Hotel & Convention Center	5 estrellas	Lima
<b>LuxuryCollectionHotels&amp; Resorts</b>		
Hotel Paracas, a Luxury Collection Resort	5 estrellas	Ica
Tambo del Inka, a Luxury Collection Resort & Spa	5 estrellas	Cusco
Palacio del Inka, a Luxury Collection Hotel	5 estrellas	Cusco
<b>Libertador Hotels</b>		
Libertador Lago Titicaca (****)	5 estrellas	Puno
Libertador Arequipa (*)	5 estrellas	Arequipa
Libertador Trujillo (*)	4 estrellas	Trujillo
Libertador Lima (****)	4 estrellas	Lima
<b>Aloft</b>		
Aloft Lima Miraflores (**)	4 estrellas	Lima

## Notas a los estados financieros (continuación)

### AC Hotels

AC Hotels Lima Miraflores (\*\*\*)

4 estrellas

Lima

(\*) Al 31 de diciembre de 2018 ambos hoteles fueron vendidos.

(\*\*) En noviembre de 2018, la compañía inauguró el Hotel Aloft, ubicado en el distrito de Miraflores, el cual tiene una capacidad de 164 habitaciones.

(\*\*\*) En abril de 2019, la compañía inauguró el AC Hotels, ubicado en el distrito de Miraflores, con una capacidad de 150 habitaciones.

(\*\*\*\*) Al 30 de setiembre de 2019 ambos hoteles fueron vendidos.

La tasa de ocupación promedio durante el año 2019 fue de 55.6 por ciento (59.1 por ciento en 2018).

La Compañía ha firmado contratos con Westin Hotel Management, LP y Sheraton International Inc., empresas afiliadas de Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc., adquiriendo la licencia para usar las marcas Westin y Luxury Collection por quince años desde la fecha de inauguración de los hoteles The Westin Lima Hotel & Convention Center, Hotel Paracas, Tambo del Inka y Palacio del Inka.

La Compañía mantiene una participación en la propiedad del 99.26 por ciento de Servicios Turísticos Paracas S.A.C., una empresa peruana cuya actividad es organizar actividades turísticas exclusivas para la cadena de hoteles de la Compañía a través de acciones y control conjunto de los negocios.

El 1 de noviembre de 2017, la Compañía adquirió el 99.97 por ciento de las acciones con derecho a voto de Inversiones La Rioja S.A., ascendente a 76,228,851 acciones de valor nominal de S/1.00 cada una, por un monto ascendente a S/561,044,000.

La adquisición de Inversiones La Rioja S.A., fue registrada según lo establecido en la NIIF 3 "Combinación de negocios", siguiendo el método contable de compra, reflejando los activos y pasivos adquiridos a sus valores estimados de mercado (valor razonable) por S/267,766,000, incluyendo los activos no registrados en libros de Inversiones La Rioja S.A. a dicha fecha, así como, el respectivo fondo de comercio positivo (goodwill) por S/110,197,000 y considerando el efecto del impuesto a la renta diferido por el reconocimiento del valor razonable de los activos identificables. En mayo de 2018 se ejecutó un ajuste de precio que disminuyó el goodwill en S/4,972,000.

En setiembre de 2018, la compañía decidió vender los Hoteles Libertador Arequipa y el Hotel Libertador Trujillo respectivamente, a un tercero no relacionado por S/75,728,000. Dichas ventas generaron una utilidad neta de S/17,197,000. En agosto de 2019, la compañía vendió los Hoteles Libertador Lago Titicaca y el Hotel Libertador Lima respectivamente, a un terceros no relacionado por S/47,822,000. Dichas ventas generaron una utilidad neta de S/23,874,000.

Los estados financieros separados de la Compañía al 30 de setiembre de 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía.

### 2. Principales principios y prácticas contables -

#### 2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por la International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") vigentes al 30 de setiembre de 2019.

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, y se presentan en nuevos soles y todos los valores se redondean a miles según el valor más próximo S/.(000), excepto donde se indique de otro modo. Los presentes estados financieros brindan información comparativa respecto del periodo anterior.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes, no existe obligación de preparar estados financieros separados; pero en el Perú las compañías tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo a la NIC 27 Estados Financieros Separados.

#### 2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas

A continuación se presentan las políticas contables significativas de la Compañía para la preparación de sus estados financieros separados:

##### 2.2.1 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

###### (a) Activos financieros -

###### Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de activos financieros al momento del reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de caja contractuales del activo financiero y el modelo de negocios de la Compañía para manejarlos. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales la Compañía ha aplicado el expediente práctico, la Compañía mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales la Compañía no ha aplicado el expediente práctico son medidas al precio de transacción determinada según la NIIF 15.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se necesita que dé lugar a flujos de caja que son "únicamente pagos de principal e intereses (PPI)" originado por el importe principal vigente. Esta evaluación se refiere como la prueba de PPI y es efectuada a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios de la Compañía para manejar activos financieros se refiere a como maneja sus activos financieros para generar flujos de caja. El modelo de negocios determina si los flujos de caja resultarán de cobrar los flujos de caja contractuales, vender los activos financieros, o ambos.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Medición posterior -

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales con traslado de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales que no se trasladan a ganancias y pérdidas cuando se dan de baja (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

### *Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -*

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero da lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales y préstamos a terceros.

### *Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -*

La Compañía mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:

- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego venderlos; y
- Los términos contractuales del activo financiero da lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

La Compañía no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

### *Activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos patrimoniales) -*

Al momento del reconocimiento inicial, la Compañía elige clasificar irrevocablemente sus instrumentos patrimoniales como instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuando ellos cumplen la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina sobre la base de instrumento por instrumento.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como un recuperado de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

La Compañía no posee instrumentos patrimoniales clasificados en esta categoría.

### *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados -*

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de caja que no son únicamente pagos de principal e intereses son clasificados y medidos al valor razonable con cambios en resultados, con independencia del modelo de negocios.

Los activos financieros con cambios en otros resultados integrales son mantenidos en el estado de situación financiera al valor razonable con cambios netos en el valor razonable, reconocidos en el estado de resultados integrales.

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

### *Baja en cuentas -*

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas es decir, se elimina del estado separado de situación financiera, cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación; y (a) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha celebrado un acuerdo de intermediación, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni ha transferido el control del activo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Deterioro del valor de los activos financieros -

La Compañía reconoce una provisión por pérdida de crédito esperada (PCE) para todos los instrumentos de deuda no mantenidos al valor razonable con cambios en resultados. La PCE Se basa en la diferencia entre los flujos de caja contractuales que vencen de acuerdo con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontado a una tasa que se aproxima a la tasa efectiva de interés original. Los flujos de caja esperados incluirán flujos de caja producto de la venta de garantías mantenidas u otras garantías recibidas.

La PCE es reconocida en dos etapas. Para exposiciones de crédito por las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, la PCE se reconoce para pérdidas que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses siguientes ("PCE de 12 meses"). Para las exposiciones de créditos por los cuales ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una pérdida por deterioro por pérdidas de crédito esperada durante la vida remanente de la exposición, con independencia de la oportunidad del incumplimiento ("PCE durante toda la vida").

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica un enfoque simplificado al calcular la PCE. Por lo tanto, la Compañía no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, en vez de esto, reconoce una provisión por deterioro en base a la "PCE durante toda la vida" en cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisión que se basa en la experiencia de pérdida histórica, ajustada por factores esperados específicos a los deudores y al entorno económico.

La Compañía considera que un activo financiero presenta incumplimiento cuando los pagos contractuales tienen un atraso de 180 días. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía podría considerar que un activo financiero presenta incumplimiento cuando información interna o externa indica que es improbable que la Compañía reciba los importes contractuales adeudados antes de que la Compañía ejecute las garantías recibidas. Un activo financiero es castigado cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de caja contractuales.

### (b) Pasivos financieros -

#### Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas, deudas y préstamos que devengan interés.

#### Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, según se describe a continuación:

## Notas a los estados financieros (continuación)

### *Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -*

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano; las ganancias o pérdidas relacionadas con estos pasivos se reconocen en resultados. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía y que no se designan como instrumentos de cobertura eficaces según lo define la NIIF 9.

Los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados se designan como tales a la fecha de su reconocimiento inicial únicamente si se cumplen los criterios definidos en la NIIF 9.

La Compañía no ha designado pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

### *Deudas y préstamos que devengan interés -*

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado separado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado separado de resultados integrales.

Por lo general, esta categoría aplica a las deudas y préstamos corrientes y no corrientes que devengan interés.

### *Baja en cuentas -*

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado separado de resultados integrales.

### (c) *Compensación de instrumentos financieros -*

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado separado de situación financiera, si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.



## Notas a los estados financieros (continuación)

### 2.2.2 Transacciones en moneda extranjera -

#### *Moneda funcional y moneda de presentación -*

La moneda funcional para la compañía es determinada por la moneda del ambiente económico primario, Para la Compañía es el Sol. La información financiera es presentada en Soles la cual es la moneda funcional de la Compañía, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía.

#### *Transacciones y saldos en moneda extranjera -*

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado separado de situación financiera. Los tipos de cambio aplicados por la empresa en las cuentas de activo y pasivo son los emitidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el estado separado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera establecidos al costo histórico son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

### 2.2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado separado de situación financiera comprende los saldos en caja, cuentas corrientes, efectivo en tránsito y los depósitos convencimiento original de tres meses o menos, los cuales corresponden a los saldos utilizados para propósitos de preparación del estado separado de flujos de efectivo.

### 2.2.4 Inventarios -

Los inventarios son valuados al costo. El costo se determina usando el método de promedio ponderado; excepto en el caso de los inventarios por recibir, las cuales se presentan al costo específico de adquisición.

La provisión para desvalorización de inventarios es calculada sobre la base de un análisis específico que realiza periódicamente la Gerencia y es cargada a resultados en el ejercicio en el cual se determina la necesidad de dicha provisión.

### 2.2.5 Inversión en subsidiaria -

Las subsidiarias son entidades sobre las que la Compañía posee control de sus operaciones y políticas financieras, y en las que generalmente posee más del 50 por ciento de derecho a voto.

Las inversiones en subsidiarias se reconocen inicialmente al costo, y su medición posterior es a través de los cambios en la participación de la Compañía en los resultados de las subsidiarias. Cualquier cambio en el otro resultado integral de las subsidiarias se presenta como parte del otro resultado integral de la Compañía. El estado separado de resultados refleja la participación de la Compañía en los resultados de las operaciones de las subsidiarias. Las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones comunes, son eliminadas en proporción a la participación mantenida en las subsidiarias.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Después de la aplicación del método de participación patrimonial, la Compañía determina si es necesario reconocer una pérdida adicional por deterioro de las inversiones en subsidiarias. La Compañía determina en cada fecha del estado separado de situación financiera si hay una evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias ha perdido valor. Si fuera el caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el valor razonable de la inversión en la subsidiaria y el costo de adquisición y reconoce la pérdida en el estado separado de resultados integrales.

### 2.2.6 Inmuebles, maquinaria y equipo -

Los inmuebles, maquinaria y equipo son registrados al costo, neto de depreciación acumulada y provisión por deterioro acumulada, si lo hubiere. Dicho costo incluye el costo de reemplazar parte de los costos de inmuebles, maquinaria y equipo y los préstamos para proyectos de construcción a largo plazo si los criterios de reconocimiento se cumplen. Cuando partes significativas de los inmuebles, maquinaria y equipo deben ser reemplazados a intervalos, la Compañía reconoce dichas partes como activos individuales específicos con vidas útiles y se deprecian en consecuencia. Del mismo modo, cuando una inspección de gran envergadura se lleva a cabo, su costo se reconocerá en el valor de la maquinaria y equipo como un reemplazo, si el criterio de reconocimiento se cumple. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en resultados conforme se incurren.

En este rubro también se incluye el valor de los bienes adquiridos bajo contratos de retroarrendamiento financiero, los cuales se registran conforme se indica en el párrafo (2.2.7) siguiente.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación se calcula sobre una base de línea recta durante la vida útil estimada de los activos de la siguiente manera:

	Años
Edificios y otras construcciones	Entre 10 y 50
Maquinaria y equipo	Entre 8 y 12
Equipos de cómputo	Entre 3 y 5
Unidades de transporte	Entre 3 y 6
Muebles y enseres	Entre 5 y 10

Un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo, y alguna parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja ante su eventual disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja un activo (calculada como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo) se incluye en el estado separado de resultados integrales cuando el activo es dado de baja.

Los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo son revisados en cada fecha de cierre y ajustados de forma prospectiva, en su caso.

Las obras en curso representan los inmuebles en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las obras en curso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

### 2.2.7 Arrendamiento y retroarrendamiento financiero -

Los arrendamientos y retroarrendamientos financieros, que efectiva y sustancialmente transfieren a la Compañía todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes arrendados, son capitalizados al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento al inicio del período de arrendamiento y son presentados como inmueble, mobiliario y equipo. Los pagos de arrendamiento son distribuidos entre cargos financieros y reducción del pasivo por arrendamiento, de tal manera que una tasa de interés constante pueda ser obtenida para el saldo remanente del pasivo.

Los costos financieros son registrados directamente en los resultados integrales, excepto por aquellos costos de arrendamientos financieros que pueden atribuirse directamente a la adquisición o construcción de un activo calificado (activo que toma un tiempo considerable para estar listo para la venta o uso esperado), los cuales se capitalizan como parte del costo de dicho activo.

Un activo arrendado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo, si no existe seguridad razonable de que la Compañía obtendrá la titularidad al final del período de arrendamiento, el activo se depreciará durante la vida útil estimada del activo o en el plazo de arrendamiento, el que sea menor.

Los arrendamientos en los que el arrendador retiene efectiva y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes arrendados son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos de arrendamiento operativo son reconocidos como gastos en el estado separado de resultados integrales en base al método de línea recta a lo largo de la duración del contrato.

El retroarrendamiento es un arrendamiento financiero, según lo indicado en el párrafo anterior, cuando la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía.

Si una venta con arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento financiero, se evitará reconocer inmediatamente como resultado, en los estados financieros separados del vendedor arrendatario, cualquier exceso del producto de la venta sobre el importe en libros del activo; dicho exceso se diferirá y se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento. Cuando producto de la referida transacción se determine una pérdida en la venta hecha por el vendedor arrendatario también se diferirá y se depreciará utilizando las vidas útiles remanentes estimadas de los activos.

### 2.2.8 Activos intangibles -

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos en el reconocimiento inicial al costo. Tras el reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor. En este rubro se incluyen las licencias y programas de cómputo adquiridos, las cuales se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa de cómputo específico. Estos costos se amortizan sobre la base de su vida útil estimada en 10 años.

Los costos asociados con el desarrollo o mantenimiento de programas de cómputo se reconocen como gasto cuando se incurren. Los costos que se asocian directamente con la producción de programas de cómputo únicos e identificables controlados por la Compañía, y que probablemente generarán beneficios económicos más allá de su costo por más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costos directos incluyen los costos de los empleados que desarrollan los programas de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

### 2.2.9 Activo y pasivo por derecho de uso -

#### Activo por derecho de uso:

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizadas en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido arrendamiento. Posteriormente, se deprecia de manera lineal sobre la vida útil del contrato.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta desde la fecha de inicio al final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo de arrendamiento, el que sea menor considerando que si existe una opción de compra se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes.

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta para nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

#### Pasivo por derecho de uso -

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, en caso que la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplicará la tasa incremental de deuda. La Compañía utiliza la tasa incremental de deuda como la tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento, comprenden: pagos fijos o, en esencia son fijos, variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, entre otros conceptos.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual de la Compañía, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento a la tasa de interés periódica constante el pasivo financiero remanente en cada periodo.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por derecho de uso. Al determinar el plazo del arrendamiento, la gerencia considera todos los factores y circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

### 2.2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad

generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para subsidiarias que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado separado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores.

La prueba de deterioro de la plusvalía se efectúa en cada fecha de reporte y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede estar deteriorado. El deterioro se determina mediante la evaluación del importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo a la cual pertenece la plusvalía. Cuando el importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo es menor que su valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro relacionadas con una plusvalía no pueden ser revertidas en períodos futuros.

### 2.2.11 Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado separado de resultados integrales, a medida que se devengan.

Conforme a la legislación peruana, la participación de los trabajadores es calculado sobre la misma base utilizada para calcular el impuesto a las ganancias corriente, aplicando una tasa del 5 por ciento, y es presentada en el estado separado de resultados integrales dentro de los rubros "Costo de Ventas", "Gastos de Ventas y Distribución" y "Gastos de administración".

### 2.2.12 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado separado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado. Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado separado de resultados integrales.

La Compañía reconoce un pasivo para hacer distribuciones de dividendos en efectivo a sus accionistas cuando la distribución se encuentra debidamente autorizada y no quede a discreción de la Compañía. De acuerdo con las políticas de la Compañía, la distribución de dividendos es autorizada cuando es aprobada por la Junta General de Accionistas. El monto correspondiente autorizado es registrado directamente con cargo al patrimonio. Durante los periodos 2019 y 2018 la Compañía no ha realizado distribución de dividendos.

### 2.2.13 Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, estos se divulgan en notas a los estados financieros separados a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea remota. Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

### 2.2.14 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos por servicios se reconocen cuando se ha prestado el servicio, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio hayan sido resueltas. Específicamente, los ingresos por servicios de hospedaje se reconocen cuando se transfiere al huésped todos los riesgos y beneficios inherentes al servicio de hospedaje. Estos ingresos son generalmente cobrados en efectivo o con tarjeta de crédito. Este ingreso registrado es el monto bruto del servicio, incluyendo las comisiones por pagar de las transacciones con tarjetas de crédito.

La Compañía considera si existen otros compromisos en el contrato que deban ser obligaciones de desempeño separadas, a la cual una porción del precio de la transacción necesita ser distribuido. La Compañía considera que existe una única obligación de desempeño: los servicios de hospedaje. Al momento de determinar el precio de venta de la prestación de servicios, la Compañía considera el efecto variable de la consideración, y la existencia de componentes significativos de financiamiento.

#### Componentes financieros significativos

La Compañía recibe anticipos a corto plazo con sus clientes. Utilizando el recurso práctico de la NIIF 15, la Compañía no ajusta la cantidad prometida de la consideración por los efectos de un componente de financiamiento

## Notas a los estados financieros (continuación)

significativo, si espera, al inicio del contrato, que el período entre la transferencia del bien prometido al cliente y el pago del cliente será de un año o menos.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo.

Los costos y gastos por servicios de hospedaje y otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

### 2.2.15 Préstamos y costos de financiamiento -

Los intereses que generan las obligaciones financieras que se pueden atribuir directamente a la adquisición o construcción de un activo calificado (activo que toma un tiempo considerable para estar listo para la venta o uso esperado) se capitalizan como parte del costo de dicho activo. La capitalización de los costos de financiamiento comienza cuando las actividades para preparar el bien están en curso y se están incurriendo en los costos del préstamo. La capitalización de intereses se realiza hasta que los activos estén listos para su uso previsto. Si el valor del activo que resulta excede su valor recuperable, se registra una pérdida por desvalorización.

Cuando los fondos se obtienen específicamente para financiar un proyecto, el monto capitalizado representa los costos de financiamiento reales incurridos. Cuando los fondos excedentes de un financiamiento obtenido específicamente para financiar un proyecto están disponibles por un corto período de tiempo, los ingresos generados de la inversión temporal de esos montos también se capitalizan y se deducen del costo de financiamiento total capitalizado. Cuando los fondos que se utilizan para financiar un proyecto forman parte de financiamientos generales, el monto capitalizado se calcula utilizando el promedio ponderado de las tasas aplicables a los financiamientos generales pertinentes de la Compañía durante el período. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en el estado separado de resultados integrales en el período en que se incurren.

### 2.2.16 Impuestos -

#### Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondientes al Perú, país en el que la Compañía opera y genera utilidades sujetas al impuesto. El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado separado de resultados integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

#### Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, donde los activos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto a las ganancias diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto a las ganancias diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto a las ganancias diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por impuesto a la ganancia corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria y la misma jurisdicción fiscal.

### Impuesto sobre las ventas –

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- (i) Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado separado de situación financiera, según corresponda.



### 2.2.17 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la ganancia y/o pérdida del año entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Las acciones que se deban emitir por capitalización de utilidades, constituyen una división de acciones, y por lo tanto para el cálculo del promedio ponderado del número de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieran en circulación. Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

### 2.2.18 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes -

La compañía presenta los activos y pasivos en el estado separado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando la entidad:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, o a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivo se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

### 2.2.19 Segmentos -

Un segmento de negocios es un grupo de activos y operaciones que proveen bienes o servicios, y que está sujeto a riesgos y retornos significativos distintos a los riesgos y retornos de otros segmentos de negocios. Un segmento geográfico se caracteriza por proveer bienes o servicios dentro de un ambiente económico particular que está sujeto a riesgos y retornos diferentes de aquellos segmentos que operan en otros ambientes económicos. En el caso de la Compañía, la Gerencia estima que su único segmento reportable es el de servicios de hospedaje.

### 2.3 Cambios en políticas contables y revelaciones

#### Normas e interpretaciones nuevas y modificadas

La Compañía aplicó la NIIF 15 y la NIIF 9 por primera vez en el año 2018. La naturaleza y efecto de los cambios como resultado de la adopción de estas nuevas normas contables se describen a continuación.

Varias otras modificaciones e interpretaciones aplicaron por primera vez en el 2018, pero no tienen impacto significativo en los estados financieros de la Compañía. La Compañía ha usado el enfoque retrospectivo completo y ha identificado sustancialmente la siguiente modificación a las políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017.

#### *NIIF 15 “Ingresos procedentes de los contratos con clientes”*

La Compañía adoptó la NIIF 15 usando el método retrospectivo modificado de adopción a la fecha de la aplicación inicial del 1 de enero de 2018. La Compañía concluyó que la única obligación de desempeño son los servicios de hospedaje y que los servicios complementarios como el de taxi remisse, servicio de tours y venta de souvenirs constituyen obligaciones de desempeño distintas y que la Compañía actúa como agente entre el cliente y el proveedor al que se le contrata para proporcionar este servicio, razón por la que el ingreso por esta actividad se debe presentar de forma neta de sus costos asociados.

#### *NIIF 9 “Instrumentos Financieros”*

La Compañía aplicó la NIIF 9 prospectivamente, con fecha de adopción inicial de 1 de enero de 2018. La Compañía no ha modificado la información comparativa, la cual continúa siendo reportada bajo la NIC 39. No existen ajustes a los estados financieros como resultado de la adopción de la NIIF 9.

#### *NIIF 16, Arrendamientos*

La Compañía adoptó la NIIF 16 afectando los resultados acumulados al 1 de enero de 2017. La Compañía eligió aplicar la norma a contratos que previamente fueron identificados como arrendamientos aplicando la NIC 17 y la CINIIF 4. Por lo tanto, la Compañía no aplicará la norma a contratos que no fueron previamente identificados como aquellos que contienen un arrendamiento al aplicar la NIC 17 y la CINIIF 4.

La Compañía ha decidido usar las excepciones propuestas por la norma en contratos de arrendamiento por los cuales el período de vigencia termina dentro de 12 meses posteriores a la fecha de la adopción inicial, y contratos de arrendamiento por los cuales el activo subyacente es de bajo valor.

#### **Reconocimiento de activos operativos en resultados**

La Compañía ha adoptado la política contable de reconocer los activos operativos en resultados. Con anterioridad, la Compañía registraba estos activos operativos como una partida separada en el activo corriente en el estado separado de situación financiera.

El cambio de método se efectuó para adaptarse a las políticas del Grupo, que considera que la presentación en el estado de resultados muestra información más relevante para los usuarios de sus estados financieros y, además, está más alineada con las prácticas adoptadas por la industria.

### 2.4 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

Varios de los importes incluidos en los estados financieros separados involucran el uso de un juicio y/o estimación. Estos juicios y estimaciones se basan en el mejor conocimiento de la Gerencia acerca de los hechos y circunstancias relevantes,

## Notas a los estados financieros (continuación)

tomando en consideración la experiencia previa, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados de resultados integrales. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros separados.

Las principales estimaciones y juicios críticos realizados por la Gerencia en la preparación de los estados financieros separados incluyen:

- Estimación de provisión de cobranza dudosa, ver nota 2.2.1 y 5
- Deterioro del valor de los activos no financieros, ver nota 2.2.10.
- Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales de inmuebles, maquinaria y equipo, ver nota 2.2.6 y 10.
- Recuperación de los activos tributarios diferidos, ver nota 2.2.16.

Cualquier diferencia de las estimaciones en los resultados reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

### 3. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas a nivel internacional pero aún no vigentes

Las normas e interpretaciones que se han emitido a la fecha de los estados financieros separados, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2018, se presentan a continuación:

#### *Interpretación de la CINIF 23 - Incertidumbre sobre el Tratamiento del Impuesto a la Renta*

La interpretación trata sobre el registro del impuesto a la renta cuando los tratamientos tributarios involucran incertidumbres que afectan la aplicación de la NIC 12 y no aplica a impuestos fuera del alcance de la NIC 12, no incluye específicamente requerimientos relacionados con intereses y penalidades asociados con tratamientos tributarios inciertos. La interpretación específicamente trata lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos tributarios inciertos de manera separada
- Los supuestos que una entidad considera para el examen de los tratamientos tributarios por las autoridades tributarias.
- Cómo una entidad determina la utilidad imponible (pérdida tributaria), bases imponibles, pérdidas tributarias no usadas, y tasas tributarias.
- Cómo una entidad considera los cambios en hechos y circunstancias

Una entidad tiene que determinar si considera cada tratamiento tributario incierto de manera separada o junto con uno o más tratamientos tributarios inciertos. Deberá seguirse el enfoque que mejor anticipe la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2019.

La Gerencia de la Compañía se encuentra analizando los posibles efectos de esta norma.

#### *Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 - Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto*

Las modificaciones abordan el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una sociedad dependiente que se vende o se aporta a una asociada o negocio conjunto. Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida derivada de la venta o la aportación de activos que constituyen un negocio, tal como se define en la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio conjunto, se debe reconocer en su totalidad. Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida resultante de la enajenación o aportación de activos que no constituyen un negocio se reconocerá sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados con la asociada o el negocio conjunto. El IASB ha aplazado la fecha de aplicación de

## Notas a los estados financieros (continuación)

estas modificaciones indefinidamente, pero una entidad que adopte anticipadamente las modificaciones debe aplicarlas prospectivamente. La Compañía aplicará estas modificaciones cuando entren en vigor.

### *Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2015–2017 (emitidas en diciembre de 2017)*

Las modificaciones incluyen:

#### - NIC 12 - Impuesto a las Ganancias

Las modificaciones clarifican que las consecuencias de impuesto a la renta de los dividendos están más directamente vinculadas a transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles más que distribuciones a los dueños. Por lo tanto, una entidad reconoce las consecuencias tributarias de impuesto a la renta de los dividendos en los resultados, otros resultados integrales o patrimonio de acuerdo con donde la entidad reconoció originalmente esas transacciones o eventos pasados.

Una entidad aplica estas modificaciones para períodos anuales de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2019, y se permite la adopción anticipada. Cuando una entidad adopta por primera vez estas modificaciones, las aplica a las consecuencias tributarias de los dividendos reconocidos en o después del inicio del período comparativo más antiguo. Debido a que las prácticas actuales de la Compañía están alineadas con estas modificaciones, la Compañía no espera efecto alguno sobre sus estados financieros.

#### - NIC 23 - Costos de Financiamiento

Las modificaciones aclaran que una entidad trata como parte de los préstamos genéricos cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo calificado cuando se ha completado sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso o venta esperada.

Una entidad aplica esas modificaciones a costos de financiamiento incurridos en o después del inicio del período de reporte anual en el cual la entidad aplica esas modificaciones. Una entidad aplica esas modificaciones para períodos anuales de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2019, y se permite adopción anticipada.

## 4. Efectivo y equivalentes al efectivo

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Caja y Fondo Fijo	356	392
Cuentas Corrientes (a)	8,896	7,225
Depósitos a plazo (b)	90,732	124,653
Efectivo en tránsito (c)	<u>1,459</u>	<u>1,398</u>
	<u>101,443</u>	<u>133,668</u>

(a) Las cuentas corrientes están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses, se mantienen en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(b) Al 30 de setiembre de 2019 corresponde a cinco depósitos a plazos: (1) denominado en dólares americanos US\$ 9,000,000 a una tasa de interés efectiva de 2.0 por ciento con vencimiento original a 30 días, (2) denominado en

## Notas a los estados financieros (continuación)

dólares americanos US\$ 11,000,000 a una tasa de interés efectiva de 2.05 por ciento con vencimiento original a 31 días, (3) denominado en dólares americanos US\$ 6,000,000 a una tasa de interés efectiva de 1.75 por ciento con vencimiento original a 16 días, (4) denominado en soles S/ 1,400,000 a una tasa de interés efectiva de 2.25 por ciento con vencimiento original a 13 días, y (5) denominado en soles S/ 1,400,000 a una tasa de interés efectiva de 2.15 por ciento con vencimiento original a 13 días, todos vencen en octubre 2019. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a dos depósitos a plazos denominados en dólares americanos, US\$32,000,000 a una tasa de interés efectiva de 2.12 por ciento con vencimiento original de 20 días y US\$5,000,000 a una tasa de interés efectiva de 2.05 por ciento con vencimiento original de 10 días, ambos vencieron en enero del 2019.

(c) Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponde a la recaudación de los pagos hechos por los clientes de la Compañía con tarjetas de crédito y débito los últimos días de setiembre de 2019 y diciembre de 2018.

### 5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Facturas por cobrar	16,187	8,465
Servicios de hospedaje no facturados	1,773	2,909
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	<u>-</u>	<u>(400)</u>
	<u>17,960</u>	<u>10,974</u>

Las cuentas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses y no devengan intereses.

En opinión de la Gerencia, el saldo de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, cubre adecuadamente el riesgo de pérdida esperada al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

### 6. Otras cuentas por cobrar, neto

Este rubro comprende:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Crédito por impuesto general a las ventas (a)	13,936	29,768
Anticipos a proveedores (b)	3,718	3,065
Cuentas por cobrar al personal	534	94
Diversas	<u>1,488</u>	<u>1,228</u>
	19,676	34,155
Menos: Parte no corriente de otras cuentas por cobrar	<u>632</u>	<u>632</u>
	<u>19,044</u>	<u>33,523</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) Corresponde al saldo a favor del impuesto general a las ventas generado por la cancelación de los Leaseback con BBVA y BCP y a las adquisiciones de bienes y servicios de los hoteles en construcción, el cual será recuperado con el impuesto general a las ventas que resulte de aplicable a futuras ventas de servicios gravados, con la devolución mediante régimen anticipado, por la que se solicita devolución, traslado o pago contra la importaciones y/o adquisiciones locales de bienes y servicios destinados a la realización de operaciones gravadas.
- (b) Corresponde principalmente a los adelantos realizados según contrato a la empresa COSAPI por la obra en construcción del Proyecto AC a Diciembre de 2018.

### 7. Inventarios

A continuación presentamos la composición del rubro:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Alimentos, bebidas y otros	1,306	1,317
Suministros diversos	1,664	1,847
Existencias por recibir	<u>3,195</u>	<u>1,488</u>
	<u>6,165</u>	<u>4,652</u>

### 8. Anticipos

A continuación presentamos la composición del rubro:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Seguros pagados por anticipado	659	258
Otros gastos pagados por anticipado	<u>1,947</u>	<u>795</u>
	<u>2,606</u>	<u>1,053</u>

Loa anticipos que conforman el saldo son de vencimiento corriente.

### 9. Inversión en subsidiaria

A continuación presentamos la composición del rubro:

	Vínculo Económico	Participación en el capital %	Valor en libros 2019 S/.000	2018 S/.000
Inversiones La Rioja S.A. (a)	Subsidiaria	99.97	541,812	549,231
Servicios Turísticos Paracas S.A.C. (b)	Subsidiaria	99.26	<u>6,515</u>	<u>6,364</u>
			<u>548,327</u>	<u>555,595</u>

## Notas a los estados financieros<sup>(continuación)</sup>

- (a) Inversiones La Rioja S.A., es una sociedad peruana cuya actividad principal es la inversión en el desarrollo de hoteles de marca internacional bajo el servicio de administración y conducción de hoteles de cadenas internacional de mucho prestigio.
- (b) Servicios Turísticos Paracas S.A.C. es una sociedad peruana dedicada a la prestación de servicios turísticos, brinda el soporte de agencia de viajes y el servicio de transporte de naturaleza turística.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. **Propiedades, planta y equipo, neto**

El movimiento en el costo y en la depreciación acumulada de inmuebles, maquinaria y equipo durante 2019 y 2018, fue como sigue:

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Maquinaria, equipos y repuestos relacionados	Muebles, enseres y equipos de cómputo	Equipos de Procesamiento de Datos	Unidades de transporte	Obras en curso (a)	Derecho de uso(b)	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
<b>Costo</b>									
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	153,415	834,078	80,680	72,959	13,977	2,498	49,683	46,649	1,253,939
Adiciones	-	51,889	3,416	3,898	232	-	59,968	100	119,503
Retiros y/o ventas	-40,900	-18,859	-3,656	-4,989	-1,213	-260	-	-	-69,877
Transferencias	-	25,135	1,361	168	267	-	-26,931	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>112,515</b>	<b>892,243</b>	<b>81,801</b>	<b>72,036</b>	<b>13,263</b>	<b>2,238</b>	<b>82,720</b>	<b>46,749</b>	<b>1,303,565</b>
Adiciones	-	20,332	1,197	2,530	566	177	5,291	1,485	31,578
Retiros y/o ventas	-13,718	-16,125	-4,484	-3,329	-551	-177	-	-	-38,384
Transferencias	-	71,701	3,270	3,773	503	8	-79,550	-	-295
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2019</b>	<b>98,797</b>	<b>968,151</b>	<b>81,784</b>	<b>75,010</b>	<b>13,781</b>	<b>2,246</b>	<b>8,461</b>	<b>48,234</b>	<b>1,296,464</b>
<b>Depreciación acumulada</b>									
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	-	261,460	52,504	55,349	12,054	1,977	-	1,583	384,927
Adiciones	-	24,249	5,696	5,023	554	210	-	741	36,473
Retiros y/o ventas	-	-5,685	-2,541	-3,918	-952	-225	-	-	-13,321
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>280,024</b>	<b>55,659</b>	<b>56,454</b>	<b>11,656</b>	<b>1,962</b>	<b>-</b>	<b>2,324</b>	<b>408,079</b>
Adiciones	-	20,395	4,454	4,139	435	99	-	564	30,086
Retiros y/o ventas	-	-8,948	-3,213	-2,866	-473	-168	-	-	-15,668
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2019</b>	<b>-</b>	<b>291,471</b>	<b>56,900</b>	<b>57,727</b>	<b>11,618</b>	<b>1,893</b>	<b>-</b>	<b>2,888</b>	<b>422,497</b>
<b>Costo neto al 30 de setiembre de 2019</b>	<b>98,797</b>	<b>676,680</b>	<b>24,884</b>	<b>17,283</b>	<b>2,163</b>	<b>353</b>	<b>8,461</b>	<b>45,346</b>	<b>873,967</b>
<b>Costo neto al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>112,515</b>	<b>612,219</b>	<b>26,142</b>	<b>15,582</b>	<b>1,607</b>	<b>276</b>	<b>82,720</b>	<b>44,425</b>	<b>895,486</b>

(a) Al 30 de setiembre de 2019 las obras en curso corresponden principalmente a remodelación en ambientes del Hotel Westin (Lima) y Hotel Luxury Collection Paracas (Ica).



## Notas a los estados financieros (continuación)

### (b) Derecho de uso -

- (i) Durante 2019, el gasto por depreciación fue de S/564 miles de los cuales S/ 50 cargado a obras en curso y S/514 miles cargados a gastos de administración (S/741 miles en 2018 de los cuales S/651 miles cargado a obras en curso y S/90 miles cargado a gastos de administración).
- (ii) No existen arrendamientos con garantías de valor residual o arrendamientos aún no iniciados con los que la Compañía está comprometida.
- (iii) Los costos relacionados con los arrendamientos para los cuales la Compañía aplicó el expediente práctico descrito en el párrafo 5a de la NIIF 16 (arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor) ascendieron a S/1,313 miles por el período transcurrido del 2019 (S/1,800 miles en 2018), cargados al costo del servicio, gasto de administración y gasto de ventas.

## 11. Activos intangibles distintos de la Plusvalía

El movimiento de los activos intangibles durante los años 2019 y 2018 fue como sigue:

Descripción	Aplicaciones		Total S/(000)
	Licencias S/(000)	Informáticas S/(000)	
<b>Costo</b>			
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	4,027	4,425	8,452
Adiciones	284	236	520
Retiros y/o ventas	(376)	(17)	(393)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	3,935	4,644	8,579
Adiciones	205	621	826
Retiros y/o ventas	(398)	(18)	(416)
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2019</b>	3,742	5,247	8,989
<b>Amortización acumulada</b>			
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	2,582	1,872	4,454
Adiciones	299	475	774
Retiros y/o ventas	(371)	(6)	(377)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	2,510	2,341	4,851
Adiciones	239	393	632
Retiros y/o ventas	(395)	(7)	(402)
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2019</b>	2,354	2,727	5,081
<b>Costo neto al 30 de setiembre 2019</b>	1,388	2,520	3,908
<b>Costo neto al 31 de diciembre 2018</b>	1,425	2,303	3,728

## 12. Cuentas por pagar comerciales

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ascienden a S/10,661,000 y S/12,101,000 respectivamente, las cuales comprenden principalmente las obligaciones con proveedores locales no relacionados, denominadas en moneda nacional y

## Notas a los estados financieros (continuación)

dólares estadounidenses, estas cuentas tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por dichas obligaciones.

### 13. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Anticipos de clientes	6,849	4,558
Intereses por pagar	1,351	8,161
Fondos de garantía (a)	6,456	5,638
Tributos por pagar	6,392	2,398
Otros	<u>6,401</u>	<u>5,181</u>
	<u>27,449</u>	<u>25,936</u>

(a) Comprende principalmente fondos de garantía retenidos de acuerdo a los contratos suscritos con proveedores encargados de brindar los servicios de construcción y otros acabados de las obras de los hoteles.

### 14. Provisión por beneficios a los empleados

Este rubro comprende:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Vacaciones por pagar	1,915	1,769
Remuneraciones y participaciones por pagar	2,572	796
Compensación por tiempo de servicios	1,480	585
Otros	<u>751</u>	<u>711</u>
	<u>6,718</u>	<u>3,861</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. Obligaciones financieras

A continuación se presentan la composición del rubro:

	2019 S/.(000)	2018 S/.(000)
<b>BBVA Banco Continental</b>		
Préstamo a mediano plazo por un importe original de US\$25,000,000 a una tasa de interés de 4.71 por ciento, con vencimientos semestrales del capital a partir de noviembre de 2019 hasta mayo de 2029,	84,625	84,475
<b>Bonos Corporativos</b>		
Primera emisión privada de Bonos corporativos por US\$120,000,000 serie única, a una tasa de interés de 6.40625 por ciento, con vencimiento el 13 de setiembre de 2038,	404,213	403,422
<b>Pasivo financiero por derecho de uso</b>		
El pasivo está compuesto por los arrendamientos de terrenos e inmuebles para la operación de la Compañía.		
Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos hasta el año 2115 y devengan intereses a tasas anuales de 6.5%.	55,848	54,164
Porción corriente	5,175	2,627
Porción no corriente	539,511	539,434
<b>Total</b>	<b>544,686</b>	<b>542,061</b>

En mayo de 2017, la Compañía suscribió con el BBVA Banco Continental un contrato de préstamo a mediano plazo por un monto original de US\$60,000,000 para financiar la construcción del hotel Aloft. Al 31 de diciembre de 2018, el Banco había desembolsado un importe ascendente a US\$25,000,000. El cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo de mediano plazo estará garantizado por un Fideicomiso de activos y garantía mobiliaria sobre derechos de cobro y saldos de cuenta, respecto al Hotel Westin Lima.

El 12 de setiembre de 2018 se realizó la primera emisión privada de Bonos Corporativos en el mercado local a través de una oferta privada, con vencimiento el 13 de setiembre de 2038, colocándose el 100 por ciento de lo emitido captando el valor de US\$120,000,000 a una tasa de interés de 6.41 por ciento y con un plazo de 20 años (que incluye 10 años de gracia).

BBVA Banco Continental desempeña el rol de Estructurador y Continental Sociedad agente de Bolsa S.A. como Agente Colocador, el Fiduciario de la titulización es La Fiduciaria S.A. La innovadora estructura de la transacción, que permitió que los bonos obtuvieran una clasificación de AA local por Equilibrium.

Las garantías del programa de bonos incluyen un contrato de fideicomiso del hotel Westin y Paracas a Luxury Collection Resort, así como una garantía solidaria de Inversiones La Rioja S.A. (principal Subsidiaria de la Compañía). En la cláusula 12.21 del Contrato de Fideicomiso se establece la obligación del Fideicomitente de mantener durante toda la vigencia del contrato el valor de realización del Inmueble en por lo menos 1.25 veces sobre el importe del principal de las Obligaciones.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los flujos de efectivo obtenidos en la emisión de bonos por US\$120,000,000 fueron destinados a la sustitución de deuda del Emisor y a otros usos corporativos. Al 30 de setiembre de 2019, el principal de los Bonos se presenta neto de los costos directamente relacionados por US\$587,525 (US\$610,778 al 31 de diciembre de 2018).

Con fecha 13 de setiembre de 2018 se cancelaron en forma anticipada los retroarrendamientos financieros con el BBVA Continental y con el Banco de Crédito del Perú, así como el pagaré de US\$60 millones con el BBVA Continental, con los fondos provienen de la emisión de Bonos Corporativos por US\$120,000,000.

El movimiento del pasivo financiero por derecho de uso es como sigue:

	2018	2019
	S/(000)	S/(000)
<b>Saldos al 1 de enero</b>	50,985	54,164
Cargo por intereses	3,302	2,583
Nuevos arrendamientos	-	-
Cambios que afectan el derecho de uso	100	1,485
Diferencia en cambio	2,133	125
(-) Pagos	(2,356)	(2,509)
<b>Saldos al 31 de diciembre / 30 de setiembre</b>	54,164	55,848
<b>Parte corriente</b>	93	98
<b>Parte no corriente</b>	54,071	55,750

Los cargos por intereses del período cargados a obras en curso ascienden a S/349 miles en 2019. (S/2,969 miles en 2018).

### 16. Saldos con relacionadas

Este rubro comprende:

(a) Cuentas por cobrar a relacionadas:	2019	2018
	S/.000	S/.000
<i>Subsidiarias:</i>		
Servicios Turísticos Paracas S.A.C.	289	81
Inversiones La Rioja S.A.	<u>37</u>	<u>76</u>
	<u>326</u>	<u>157</u>
<i>Asociadas:</i>		
Administración de Empresas S.A.C.	30	62
Corporación Breca S.A.C.	122	31
Centria Servicios Administrativos S.A.	12	13
Brein HUB S.A.C.	2	-
Rimac Seguros y Reaseguros.	144	15
Minsur S.A.	49	89
Marcobre S.A.C	32	21
Urbanizadora Jardín S.A.	33	18
Tecnologica de Alimentos S.A.	17	57
Otros	<u>72</u>	<u>44</u>
	<u>513</u>	<u>350</u>
<b>Total cuentas por cobrar a relacionadas:</b>	<u>839</u>	<u>507</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Cuentas por pagar a relacionadas:

*Subsidiaria:*

Servicios Turísticos Paracas S.A.C.	<u>1.100</u>	<u>478</u>
	<u>1.100</u>	<u>478</u>

*Asociadas:*

Rimac Seguros y Reaseguros.	43	88
Centria Servicios Administrativos S.A.	54	54
Rimac EPS	5	118
Urbanova Inmobiliaria S.A.	-	240
Corporación Breca S.A.C.	57	28
Brein HUB S.A.C.	386	169
Otros	<u>5</u>	<u>14</u>
	<u>550</u>	<u>711</u>
Total cuentas por pagar a relacionadas:	<u>1.650</u>	<u>1.189</u>

(c) Las principales transacciones con empresas relacionadas comprenden:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
<b>Ingresos</b>		
Servicios de alojamiento (Subsidiaria)	1,150	1,565
Servicios de alojamiento (Asociadas)	<u>1,591</u>	<u>884</u>
	<u>2,741</u>	<u>2,449</u>
<b>Gastos</b>		
Servicios turísticos (Subsidiaria)	3,252	4,296
Pólizas de seguro (Asociadas)	3,926	3,180
Asesoría Financiera (Asociadas)	<u>1,346</u>	<u>1,060</u>
	<u>8,524</u>	<u>8,536</u>

### 17. Patrimonio neto

(a) Capital social -

Al 30 de setiembre de 2019, el capital social de la Compañía está representado por 88,378,709 acciones comunes con valor nominal de S/.10 cada una autorizadas, emitidas y pagadas. Las acciones comunes están inscritas en la Bolsa de Valores de Lima.

Al 30 de setiembre de 2019, la estructura de participación accionaria de la Compañía era como sigue:

	N° de Accionistas	Total de Participación %
Participación individual en el Capital		
A 1.00	199	2.00
De 1.01 a 100	<u>1</u>	<u>98.00</u>
Total	<u>200</u>	<u>100.00</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

En abril del 2018, mediante Junta General de accionistas se acordó reducir el capital social de la Compañía de S/1,015,197,090 a S/982,937,090, mediante la amortización de 3,226,000 acciones de un valor nominal de S/10.00 cada una y entregar la suma de S/32,260,000 a los accionistas de la Compañía en proporción a su participación en el Capital Social. Dicha reducción se efectuó en agosto de 2018.

En marzo del 2019, mediante Junta General de accionistas se acordó reducir el capital social de la Compañía de S/982,937,090 a S/883,787,090, mediante la amortización de 9,915,000 acciones de un valor nominal de S/10.00 cada una y entregar la suma de S/99,150,000 a los accionistas de la Compañía en proporción a su participación en el Capital Social. Dicha reducción se efectuó en agosto de 2019.

(b) Reserva legal

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuible de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de la reserva legal cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas.

### 18. Ingresos por servicios de hospedaje

Los ingresos por servicios de hospedaje comprenden:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Habitaciones	106,913	96,969
Alimentos	38,006	38,944
Bebidas	11,520	11,252
Salón de conferencias	4,644	4,966
Spa	5,157	4,872
Telefonía	321	488
Otros	<u>8,909</u>	<u>8,581</u>
	<u>175,470</u>	<u>166,072</u>

### 19. Costos de servicios de hospedaje

Los costos de servicios de hospedaje comprenden:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Gastos de personal	32,246	28,455
Depreciación y amortización	30,154	27,003
Consumo de alimentos y bebidas	15,201	14,515
Servicios prestados por terceros	17,266	16,665
Otros costos operativos	<u>11,918</u>	<u>7,717</u>
	<u>106,785</u>	<u>94,355</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 20. Gastos de administración

Los gastos de administración comprenden:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Gastos de personal	17,851	15,440
Servicios prestados por terceros	7,589	10,988
Remuneraciones al directorio	677	661
Tributos	2,989	3,166
Cargas diversas de gestión	2,238	2,075
Amortización	<u>515</u>	<u>-</u>
	<u>31,859</u>	<u>32,330</u>

### 21. Gastos de venta

Los gastos de venta comprenden:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Gastos de personal	6,610	6,208
Servicios prestados por terceros	8,646	9,086
Cargas diversas de gestión	<u>9,497</u>	<u>7,634</u>
	<u>24,753</u>	<u>22,928</u>

### 22. Ingresos y gastos financieros

Este rubro comprende:

	2019	2018
	S/.000	S/.000
Ingresos financieros:		
Intereses por depósitos a plazos	1,611	361
Otros	<u>13</u>	<u>9</u>
	<u>1,624</u>	<u>370</u>
Gastos financieros:		
Intereses por obligaciones financieras	22,658	9,340
Otros	<u>517</u>	<u>1,483</u>
	<u>23,175</u>	<u>10,823</u>

### 23. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de

riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona dentro de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

(a) Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Directorio -

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Tesorería y finanzas -

El área de tesorería y finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía. Asimismo gestionan la obtención de líneas de crédito a entidades financieras, cuando es necesario.

(b) Mitigación de riesgos -

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden tres tipos de riesgo: (i) tipo de cambio, (ii) tasas de interés y otros. Todos los instrumentos financieros de la Compañía están afectados sólo por los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.

Los análisis de sensibilidad en las secciones siguientes se refieren a las posiciones al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. Asimismo, se basan en que el monto neto de deuda, la relación de tasas de interés fijas, y la posición en instrumentos en moneda extranjera se mantienen constantes.

Se ha tomado como supuesto que las sensibilidades en el estado de resultados integrales son el efecto de los cambios asumidos en el riesgo de mercado respectivo. Esto se basa en los activos y pasivos financieros mantenidos al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

**Riesgo de tipo de cambio -**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctuó por variaciones en los tipos de cambio. La Dirección de Administración y Finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente nuevos soles (moneda funcional) y dólares estadounidenses.



## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	2019	2018
	US\$000	US\$000
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	28,086	38,611
Cuentas por cobrar comerciales, neto	1,969	1,813
Cuentas por cobrar relacionadas	180	66
Otros activos	<u>1,121</u>	<u>35</u>
	<u>31,356</u>	<u>40,525</u>
<b>Pasivos</b>		
Obligaciones financieras	145,000	145,000
Cuentas por pagar comerciales	1,601	2,127
Cuentas por pagar relacionadas	388	117
Otros pasivos	<u>2,023</u>	<u>1,289</u>
	<u>149,012</u>	<u>148,533</u>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<u>(117,656)</u>	<u>(108,008)</u>

Durante el año 2019 la Compañía ha registrado pérdida por diferencia de cambio neta por S/2,847,000 que se presentan en el estado separado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado separado de resultados integrales antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado separado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas	Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	
	de cambio		
	%	2019	2018
		S/.(000)	S/.(000)
Devaluación -			
Nuevos Soles	5	19,918	18,194
Nuevos Soles	10	39,836	36,388
Revaluación -			
Nuevos Soles	5	(19,918)	(18,194)
Nuevos Soles	10	(39,836)	(36,388)

Las sensibilidades de tipo de cambio mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía administra su riesgo de tasa de interés basados en la experiencia de la Gerencia, balanceando las tasas de intereses activas y pasivas.

La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

La Compañía tiene la política de tomar financiamientos con tasas de interés fija, considerando en sus lineamientos la que le provee un bajo costo financiero. En algunos casos, luego de obtener el financiamiento evalúa si la tasa de interés obtenida comparada con la tasa actual y futura de mercado tiene un alto riesgo y realiza de ser necesario, operaciones de derivados para atenuar el impacto de la fluctuación en la misma.

A continuación se muestra la sensibilidad del estado de resultados por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a las ganancias, asumiendo que los pasivos financieros al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se renovarían a su término y se mantendrán por lo que resta del año siguiente:

Cambios en puntos básicos	Efecto en resultados	
	2019 S/.(000)	2018 S/.(000)
+ (-) 50	167	51
+ (-) 100	334	101
+ (-) 200	669	203

Las sensibilidades de las tasas de interés mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Las cifras representan el efecto de los movimientos proforma en el gasto financiero neto en base a los escenarios proyectados de la curva de rendimiento y el perfil de riesgos de tasa de interés que tiene actualmente la Compañía. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo en las tasas de interés.

### Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos y transacciones con derivados y otros instrumentos financieros.

#### (i) Cuentas por cobrar -

Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. En el caso de las cuentas por cobrar comerciales que se generan principalmente por las ventas con tarjetas de crédito, el riesgo crediticio es mínimo pues tienen un período de 2 a 7 días para convertirse en efectivo, con lo cual cuenta con efectivo disponible; por consiguiente, la Compañía no espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito en este rubro.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Adicionalmente, la Compañía presenta saldos por cobrar a terceros y a empresas relacionadas, como resultado principalmente de la venta de servicios, las cuales poseen solvencia y solidez crediticia y amplias líneas de crédito, lo que asegura la oportuna cancelación de los saldos por cobrar. En opinión de la Gerencia de la Compañía no tiene riesgo de concentración crediticia en sus cuentas por cobrar.

### (ii) Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito del saldo en bancos es administrado por la Dirección de Administración y Finanzas de acuerdo con las políticas de la Compañía. Los límites de crédito de contraparte son revisados por la Gerencia y el Directorio. Los límites son establecidos para minimizar la concentración de riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito por los componentes de los estados financieros al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 proviene de los rubros efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

### Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo de los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

### Cambios en los pasivos que provienen de las actividades de financiamiento -

A continuación se muestra los cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento:

	Saldo inicial al 1 de enero S/(000)	Flujos de efectivo S/(000)	Diferencia en cambio de obligaciones financieras y otros S/(000)	Saldo final al 30 de setiembre S/(000)
<b>2019</b>				
Obligaciones financieras	542,061	-	2,625	544,686
	<u>542,061</u>	<u>-</u>	<u>2,625</u>	<u>544,686</u>

### Riesgo de gestión de capital -

El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es asegurar que éste mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para el accionista.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, tiene como política gestionar nuevos endeudamientos cuando se han producido amortizaciones de créditos anteriores. Asimismo, tiene establecido una política de ratios financieros que se tienen que mantener en los estados financieros de la Compañía comprometidos con sus acreedores y que permiten una estructura de capital óptima de 80% deuda y 20% patrimonio. La deuda es calculada considerando todos los pasivos de la Compañía. Al 30 de setiembre de 2019, la Compañía no ha llegado a alcanzar la estructura de capital óptima, sin embargo esto no generará inconvenientes para el desarrollo de sus operaciones.

El ratio de endeudamiento al 30 de setiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	2019 S/.(000)	2018 S/.(000)
Total obligaciones financieras	544,686	542,061
Cuentas por pagar comerciales	10,661	12,101
Cuentas por pagar relacionadas	1,650	1,189
Otras cuentas por pagar	56,397	46,479
(-) Efectivo y equivalente de efectivo	(101,443)	(133,668)
Deuda neta	511,951	468,162
Total patrimonio neto	935,248	1,015,646
<b>Total patrimonio y deuda neta</b>	<b>1,447,199</b>	<b>1,483,808</b>
<b>Índice de apalancamiento</b>	<b>35.38%</b>	<b>31.55%</b>

### 24. Valor razonable de los instrumentos financieros -

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- (a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -  
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Instrumentos financieros a tasa fija y variable –

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y variable y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares.

**Jerarquía de valores razonables -**

La Compañía usa la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valuación usada:

Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente

Nivel 3: técnicas de valuación (no existe información observable de mercado).

A continuación se presenta la revelación de la comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía que se registran al costo amortizado en el estado de situación financiera. La tabla no incluye los valores razonables de los activos y pasivos no financieros:

<b>Al 30 de setiembre de 2019</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
	<b>S/(000)</b>	<b>S/(000)</b>
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	101,443	101,443
Cuentas por cobrar comerciales, neto	17,960	17,960
Cuentas por cobrar a relacionadas	839	839
Otras cuentas por cobrar	24,176	24,176
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar comerciales	10,661	10,661
Cuentas por pagar a relacionadas	1,650	1,650
Otras cuentas por pagar	56,397	56,397
Obligaciones financieras	544,686	544,686
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
	<b>S/(000)</b>	<b>S/(000)</b>
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	133,668	133,668
Cuentas por cobrar comerciales, neto	10,974	10,974
Cuentas por cobrar a relacionadas	507	507
Otras cuentas por cobrar	38,472	38,472

## Notas a los estados financieros (continuación)

<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
	<b>S/(000)</b>	<b>S/(000)</b>
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar comerciales	12,101	12,101
Cuentas por pagar a relacionadas	1,189	1,189
Otras cuentas por pagar	46,479	46,479
Obligaciones financieras	542,061	542,061

### **25. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa –**

Los estados financieros separados al 30 de setiembre de 2019, han sido aprobados para su publicación por la Gerencia de la Compañía el 28 de octubre de 2019.