

### **ESTADOS FINANCIEROS**

### 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

### **ÍNDICE**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios - Información Financiera Suplementaria

ANEXO 1	-	Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
ANEXO 2	-	Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.
ANEXO 3	-	Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del

negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

ANEXO 4	-	Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio
		fiduciario.

ANEXO 5	-	Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el "Prospecto de
		Oferta Pública".

- ANEXO 6 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores.
- ANEXO 7 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas.
- **ANEXO 8** Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores.
- ANEXO 9 Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas



### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal y a la asamblea de inversionistas de:

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Guayaquil, 8 de abril del 2021

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río (en adelante el "Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río al 31 de diciembre del 2020 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

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

### Independencia

Somos independientes de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiduciaria del Fideicomiso) y del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



### Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Como enfocamos el asunto en nuestra en auditoría
Cumplimiento del objeto del Fideicomiso e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.  El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones es considerado por nosotros un asunto relevante debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.	<ul> <li>Hemos leído y entendido el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Mediante reuniones con la oficial del Fideicomiso verificamos el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y realizamos los siguientes procedimientos de auditoría:</li> <li>Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</li> <li>Verificamos el cumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria del Fideicomiso, testeando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato.</li> <li>Verificamos selectivamente las transacciones incluidas en el flujo de efectivo.</li> <li>Lectura de la rendición de cuentas anual por la gestión del Fideicomiso.</li> </ul>

### Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Gerente General, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en



relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

### Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración del Fideicomiso son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera del Fideicomiso.

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o
error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y
obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra
opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso
de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación,
omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control
interno.



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que el Fideicomiso no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo de la Administradora del Fideicomiso, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.



# Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río al 31 de diciembre del 2020, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 9 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2020 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en las Superintendencias de: Compañías, Valores y Seguros: 011

Juan Carlos Sáenz P.

Socio

No. de Licencia Profesional: 17-223

Ivonne Valero

Encargado de la auditoría

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	241,565	1,702,522
Inversiones mantenidas al costo amortizado	8	2,553,188	3,647,963
Cuentas por cobrar	9 y 17	110,129	663,021
Otras cuentas por cobrar		9,803	32,866
Impuestos por recuperar	14	80,501	15,659
Inventarios	10	102,556	130,787
Total activos corrientes		3,097,742	6,192,818
Activos no corrientes			
Propiedad y equipos	11	19,777,495	20,113,644
Otros activos		30,574	28,970
Impuestos diferidos	14	278,712	39,982
Total activos no corrientes		20,086,781	20,182,596
Total activos	-	23,184,523	26,375,414

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C Apoderada Especial Fiducia S.A. Administradora de

Fondos y Fideicomisos

Santiago Galarraga Gerente Gereral

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos y patrimonio	Nota	2020	2019
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	12 y 17	1,101,080	1,630,024
Anticipos de clientes	13	75,163	96,782
Otras cuentas por pagar		46,925	27,825
Beneficios a los empleados	15	114,553	602,183
Impuesto a la renta	14	-	199,019
Otros impuestos por pagar	14	40,674	101,027
Total pasivos corrientes		1,378,395	2,656,860
Pasivos no corrientes Beneficios a los empleados Total pasivos no corrientes	15	173,288 173,288	259,101 259,101
Total pasivos		1,551,683	2,915,961
Patrimonio			
Aporte fiduciario	16	24,276,529	24,276,529
Resultados acumulados		(2,643,689)	(817,076)
Total patrimonio		21,632,840	23,459,453
Total pasivo y patrimonio		23,184,523	26,375,414

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C Apoderada Especial Fiducia S.A. Administradora de

Fondos y Fideicomisos

Santiago Calárraga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

### **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES** POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Ingresos por servicios	18	3,403,122	9,587,358
Costos por servicios	6	(1,494,292)	(2,800,610)
Utilidad bruta		1,908,830	6,786,748
Gastos de administración	6	(2,161,520)	(3,702,574)
Gastos de venta	6	(475,299)	(1,147,073)
Otros ingresos, neto	19	191,762	235,320
(Pérdida) utilidad operativa		(536,227)	2,172,421
Gastos financieros, neto	20	(90,803)	(226,859)
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(627,030)	1,945,562
Impuesto a la renta	14	238,730	(385,006)
(Pérdida) Utilidad neta del año		(388,300)	1,560,556
Otros resultados integrales  Partidas que no se reclasifican posteriomente al resultado del ejercicio:			
Ganancias actuariales	15	122,243	30,655
Resultado integral del año		(266,057)	1,591,211

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C Apoderada Especial Fiducia S.A. Administradora de

Fondos y Fideicomisos

Santiago Galárraga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Contador General

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Resultados acumulados	Otros Resultados Total Total	14,958 210,224 23,333,381	- (1,465,139) (1,465,139)	30,655 1,560,556 1,591,211	45,613 305,641 23,459,453	- (1,560,556)	122,243 (388,300) (266,057)	167,856 (1,643,215) 21,632,840
Resul	Por adopción inicial NIIF	(1,168,330)		ı	(1,168,330)	•	1	(1,168,330)
	Aporte fiduciario	24,276,529	•	•	24,276,529		1	24,276,529
		Saldos al 1 de enero del 2019	Resolución de la Asamblea de inversionistas del 15 de abril del 2019 Distribución de dividendos	Utilidad neta y resultado integral del año	Saldos al 31 de diciembre del 2019	Resolución de la Asamblea de inversionistas del 30 de junio del 2020 Distribución de dividendos	Pérdida neta y resultado integral del año	Saldos al 31 de diciembre del 2020

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C Apoderada Especial

Apoderada Especial Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Santiago Calánaga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Página 9 de 48

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(627,030)	1,945,562
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	11	521,958	504,601
Amortización de otros activos		2.093	1,430
(Reverso) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	9	(2,677)	13,609
Jubilación y desahucio	15	80,051	78,634
Participación de los trabajadores en las utilidades	15	-	343,335
Sobregiro de dividendos	17	617,635	-
Reversos de pagos	17	(19,389)	-
Beneficios sociales	15	910,403	3,128,439
		1,483,044	6,015,610
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		555,569	(89,969)
Otras cuentas por cobrar		23,063	(5,060)
Impuestos por recuperar		(64,842)	3
Inventarios		28,231	13,238
Cuentas por pagar		(773,282) (21,619)	582,817 (55,455)
Anticipos de clientes Otras cuentas por pagar		19,100	16,688
Otras cuentas por pagar Otras impuestos por pagar		(60,353)	16,351
Beneficios sociales pagados	15	(1,054,698)	(3,131,180)
Bottonolog goddiada pagadda		134,213	3,363,043
Pago de participación de los trabajadores en las utilidades	15	(343,335)	(325,939)
Pagos de jubilación y desahucio	15	(43,621)	(19,688)
Impuesto a la renta pagado		(199,019)	(398,794)
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(451,762)	2,618,622
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Efectivo recibido proveniente de inversiones al costo amortizado		1,094,775	463,779
Adiciones de otros activos		(3,697)	(2,673)
Adiciones de propiedades y equipos	11	(185,809)	(239,663)
Efectivo provisto por las actividades de inversión		905,269	221,443
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos	17	(1,914,464)	(1,462,179)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		(1,914,464)	(1,462,179)
(Disminución) Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(1,460,957)	1,377,886
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,702,522	324,636
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7	241,565	1,702,522

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Marta Benavides C Apoderada Especial Fiducia S.A. Administradora de

ucia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Santiago Galárraga Gerente General

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Fideicomiso Hotel Ciudad del Río" (en adelante el "Fideicomiso") fue constituido en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública de 11 de diciembre de 2009, el cual constituye un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de los del Originador (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis), de la Fiduciaria (Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles), de los Beneficiarios (Inversionistas en la Fase III), del Gerente de Proyecto (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis) y del Operador hotelero (Operadora Internacional Hotelera S. A. OPERINTER).

Conforme a la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, está dotado de personería jurídica, siendo la fiduciaria FIDUCIA S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas en el correspondiente contrato.

Así mismo, el Fideicomiso Hotel Ciudad del Río no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una figura jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

La finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario con el producto de colocación de los valores, de los flujos de parqueos y los flujos de locales; para que una vez construido el Hotel bajo la franquicia Wyndham, sea operado y administrado por el Operador Hotelero, y los flujos netos de su operación distribuidos entre sus inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores, salvo decisión en contrario del Directorio.

### 1.2 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá tres fases durante su vigencia:

- a) Fase I: La primera fase de esta titularización comprendió la obtención de flujos mediante la colocación de los títulos VPT's (Valores de titularización de participación) por USD24 millones, y flujos por venta de parqueos y locales comerciales por USD1 millón - sin que los locales y parqueos formen parte de la titularización- hasta la declaración del punto de equilibrio del proyecto (desde diciembre del 2009 hasta octubre del 2010);
- b) Fase II: Que comprendió el tiempo desde el inicio de la construcción hasta antes de que el operador hotelero inicie las actividades (desde octubre del 2010 hasta junio del 2013); y,
- c) Fase III: Que empieza a partir de que el operador inicia sus actividades de operación y administración del Hotel al público en general, la cual arrancó el 1 de julio del 2013 y continúa vigente a la fecha.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

El beneficiario del Fideicomiso es el originador durante la Fase I y la Fase II del proyecto; mientras que en la Fase III los beneficiarios son los inversionistas, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las Fases I y II se encuentran finalizadas en su totalidad y únicamente se encuentra vigente la Fase III cuyas instrucciones son las siguientes:

- Disponer al Operador Hotelero el inicio de operaciones y administración del Hotel dirigida al público en general.
- Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el Hotel y sus equipos.
- Recibir en propiedad del Fideicomiso todos los flujos de operación que se generen de la operación y administración del Hotel.
- Cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que requieran para la operación del Hotel.
- Recibir mensualmente reportes del Operador sobre el desarrollo de las actividades.
- Ejecutar decisiones que adopte el Directorio en cuanto a resultados anuales derivados de la operación, así como el destino de remanentes.
- Actuar como agente pagador de la presente titularización en la repartición de resultados anuales o remanentes entre los inversionistas.
- Ejecutar las acciones que adopte la Asamblea y el Directorio.
- En caso de incumplimiento del operador, del calificador de riesgo, o del auditor externo, la asamblea puede resolver su reemplazo en cuyo caso la Fiduciaria procederá a la suscripción de la documentación correspondiente.
- Preparar información y ponerla a disposición de los inversionistas, la Superintendencia de Compañías,
   Valores y Seguros y de las Bolsas de Valores.

### Derechos y obligaciones de los Inversionistas

Son derechos de los inversionistas:

- Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores
- Elegir y ser elegido miembro del Directorio y del Comité de Vigilancia.
- Los demás derechos establecidos en el Reglamento de Gestión, en los valores y en la legislación aplicable.

Los inversionistas están obligados a someterse a las disposiciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### Derechos y obligaciones del Originador o Constituyente

Son derechos del originador o constituyente:

- Recibir el pago por la compra de los derechos fiduciarios.
- Recibir el reembolso o restitución, según corresponda del capital preoperativo y los activos monetarios remanentes o designar a quien ha de recibirlo en forma expresa y por escrito.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Las obligaciones del originador o constituyente son:

- Cumplir con las obligaciones asumidas frente al Fideicomiso en virtud del contrato de venta de los derechos fiduciarios y de los contratos de promesas de compraventa de los parqueos y los locales.
- Si los costos de construcción y equipamiento totales superan al presupuesto total, el Originador deberá aportar al Fideicomiso los recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir dicho incremento hasta un máximo de dos veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto total.
- Proveer a la Fiduciaria de toda documentación e información adicional que sea necesaria a efectos de cumplir el objeto del presente Fideicomiso durante las Fases I y II.
- Proveer de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información necesaria durante la Fase I.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en los Valores y en la legislación aplicable.

### Derechos y obligaciones de la Fiduciaria

Son derechos de la fiduciaria:

- Cobrar los honorarios correspondientes.
- En caso de incumplimiento del fiscalizador a su sola discreción resolver la terminación del contrato de servicio y su reemplazo correspondiente.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Las obligaciones de la Fiduciaria son las siguientes:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos a la fecha de la constitución del Fideicomiso y aquellos que se incorporen a futuro.
- Ejecutar los mecanismos de garantía de acuerdo a los términos y condiciones estipulados.
- Actuar como agente pagador de la titularización.
- Actuar como representante legal del Fideicomiso.
- Exigir al originador y a los inversionistas el cumplimiento de sus obligaciones.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiducia y de los otros negocios fiduciarios.
- Distribuir entre los inversionistas en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean autorizados por el Directorio.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso durante las Fases I y II.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable a procesos de titularización.
- Proporcionar información y entregar rendición de cuentas al Originador, a la Asamblea y a los Inversionistas en los medios, términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el prospecto, en los Valores y en la legislación aplicable.

El 4 de octubre del 2010, la Fiduciaria como representante legal del Fideicomiso firmó el contrato de Operación Hotelera con la Operadora Internacional Hotelera S. A. – OPERINTER, por ser éste un requisito para la certificación de punto de equilibrio fiduciario; no obstante, el plazo de duración del contrato de operación hotelera es de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de la Operación del Hotel, con la opción de renovarse a su vencimiento, por periodos de 5 años previo acuerdo entre las partes.

### 1.3 Situación económica del país

Desde fines del año 2019, el surgimiento y la diseminación de un virus denominado Covid-19, ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel mundial. Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al Covid-19 pandemia a nivel global y dada la magnitud de la propagación del virus, durante el mes de marzo del año 2020, todos los gobiernos a nivel global incluido el ecuatoriano implementó medidas para contener la propagación. El impacto súbito y generalizado de la pandemia del Covid-19 y las medidas de suspensión de las actividades que se adoptaron para contenerla han ocasionado una drástica contracción de la economía.

El Gobierno Nacional implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población, entre ellas la definición de tres estados definidos por cada municipio denominada semaforización, haciendo analogía a las luces del semáforo con un conjunto de medidas de precaución. Así, desde el 17 de marzo del 2020, se dispuso el aislamiento social, y se permitió la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación/ producción de servicios y productos esenciales (semáforo rojo). Se dispuso la modalidad laboral de teletrabajo, con presencia física reducida en las instalaciones, el otorgamiento de vacaciones y reducciones de jornadas. La caída económica del país, estimada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) se ubicaría en un 11% al cierre del 2020 causado por las complicaciones presentadas en el comercio mundial durante los primeros meses de la pandemia; sin embargo, las proyecciones de recuperación del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2021 se estiman en un incremento del 4.8%.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas gubernamentales como: reducción de la jornada del sector público, reducción del tamaño del Estado, reestructuración de la deuda pública, reducción del gasto de seguridad, ajustes del sector público del exterior, entre otros. En este contexto, las autoridades realizaron la renegociación del pago de la deuda con los tenedores de bonos internacionales y China para reducir las necesidades inmediatas de financiamiento. Así mismo, el gobierno ecuatoriano ha logrado establecer un nuevo programa de mediano plazo con el Fondo Monetario Internacional, junto con el apoyo de otras instituciones financieras internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, para mitigar los efectos de la crisis, restaurar la estabilidad macroeconómica y garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas.

Uno de los sectores más afectados por la pandemia COVID-19 fue el sector turístico, millones de viajeros dejaron de desplazarse afectando la demanda de habitaciones en todo el mundo y obligando a cientos de hoteles a cerrar puertas.

### 1.4 Implicaciones del Covid-19 en el negocio:

En la ciudad de Guayaquil la demanda de habitaciones se contrajo en un 58% en relación al 2019. Esta reducción de demanda afectó de forma directa en 64% menos de ingresos comparado con el 2019. Con esta afectación en los ingresos, el operador tomó decisiones y acciones para contraer los gastos y enfrentar la crisis, estas acciones fueron implementados desde la segunda semana de marzo:

### En gastos no escenciales:

 Suspensión decoración, programa de aromatización, gastos de viajes, servicios TV por cable, internet y pautas publicitarias, reducción en el plan de mantenimiento de habitaciones y equipos.

### En lo laboral:

- Aplicación de los acuerdos y normas emitidas por la emergencia sanitaria para contraer el gasto de la nómina generando una reducción de 90 puestos de trabajo en relación al 2019, aportando de esta manera a que se aliviane la estructura operacional del hotel.

### Flujo de caja:

 Recuperación de la cartera, pago esencial a proveedores, pago dividendos accionistas, elaboracion de nuevo flujo de caja que garantice liquidez, revision y aplicación de beneficios tributarios.

Adicional, se implemento un nuevo plan de gestión comercial que se adapte a las necesidades del mercado en ese momento por lo que se establecieron nuevas estrategias y acciones de mercadeo:

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### Mercado corporativo:

Se identifico el portafolio generador del hotel y nichos de mercados especificos, campaña promocional "Juntos Reactivemos Ecuador" y redistribución de portafolio corporativo. Mercado THP:

Se revisaron los paquetes del hotel con nuevas tarifas con descuentos especiales en: Plan Noche de Bodas, Plan Noche Romántica, Plan Feriado y Plan Fin de Semana, con promociones tarifarias y de beneficios, para incentivar la demanda local y nacional.

### Mercado Individual:

Se establecieron promociones específicas para canales electrónicos: tarifas opacas, descuentos por programas de fidelización, geolocalización y dispositivos de compra.

### Mercado Gobierno:

Se hizo una revisión y levantamiento de información de contactos de instituciones públicas (350 contactos) para poder comunicar la promoción en alojamiento para funcionarios públicos

Se estima que la falta de viajeros y la cancelación de congresos y convenciones en el 2020 redujo en por lo menos 6 millones de dólares de ingresos no percibidos y proyectados para el ejercicio 2020 afectando de forma directa a los resultados que se ven reflejados en los estados financieros del Fideicomiso Hotel ciudad del Río. De cara al ejercicio 2021, la Administración estima que las acciones implementadas le permitirán al Fideicomiso mantener la operación hasta alcanzar un nivel de operatividad similar al de antes de la pandemia.

### 1.5 Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros de Fideicomiso Hotel Ciudad del Río por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 han sido autorizados por el Directorio pa<mark>ra su publicación con fecha 31 de marzo del 2021;</mark> y posteriormente serán puestos a consideración por la Asamblea de los Inversionistas de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de constitución del Fideicomiso aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### 2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### 2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por el Fideicomiso

Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- Definición de material: modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8;
- Definición de negocio modificaciones a la NIIF 3;
- Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7;
- Marco conceptual revisado para la información financiera; y
- Concesiones de alguiler relacionadas con Covid-19 enmiendas a la NIIF 16.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Aún no adoptadas por el Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21.	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41.	1 de enero 2022
IFRS 9	Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información.	1 de enero 2022
IFRS 1	Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz.	1 de enero 2022
NIC 8	Enmienda que clarifica como las Compañías podría distinguir cambios en políticas contables, de los cambios en estimaciones contables.	1 de enero 2023
NIIF 17	Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación.	1 de enero 2023

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

### (a) Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

### (b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente con relacionadas y proveedores del exterior se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones se reconocen en los resultados del ejercicio. Durante el 2020 y 2019 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos de América.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y depósitos bancarios a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

### 2.5 Activos financieros

Clasificación -

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- · Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

### Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

### Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fideicomiso a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda son:

Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo
contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e
intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se
incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier
ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

se presenta en gastos financieros, neto junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (valor razonable ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio al a resultados y se reconocen en otras gastos financieros, neto. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras gastos financieros, neto y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras gastos financieros, neto en el período en el que surgen.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Inversiones al costo amortizado", las "Cuentas por cobrar" y las "otras cuentas por cobrar" en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### Inversiones al costo amortizado

Corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro Ingresos financieros. La Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

### Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes incluyen los montos adeudados por la facturación de servicios de alojamiento en el curso normal de los negocios; con un promedio de cobro de aproximadamente 26 días a terceros. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

### Otras cuentas por cobrar

Corresponden a préstamos y anticipos efectuados al personal que labora en la Compañía, que se registran a su costo amortizado puesto que generan intereses a tasas de mercado.

Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar/vender el activo.

### 2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas el Fideicomiso utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

El Fideicomiso evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortiza y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

### 2.5.2 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición -

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. El Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros corresponden a las "Cuentas por pagar" y las "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

### Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas corresponden principalmente a obligaciones de pago adquiridas por concepto de regalías, asistencia técnica, y adicionalmente a dividendos pendientes de pago a los inversionistas del Fideicomiso (Ver Nota 17). Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

### Otras cuentas por pagar

Corresponden a provisiones de gastos causados y no facturados por los proveedores.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

### 2.6 Inventarios

Los inventarios se presentan al costo de adquisición o valor neto realizable, el que resulte menor. El costo de los inventarios se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable representa el costo de reposición de dichos inventarios en la prestación de servicios.

Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere el valor neto de realización, se registra una provisión por el diferencial del valor. En dicha provisión se considera también montos relativos a obsolescencia principalmente derivados de baja rotación.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### 2.7 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo para operar de la forma prevista por la Administración del Fideicomiso. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración del Fideicomiso estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	Años
Edificis	80
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y telecomunicación	5-10
Equipos hoteleros y restaurantes	10-15
Vehículos	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

### 2.8 Pérdida por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos y activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Fideicomiso registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

### Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

### a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2019: 25%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% (2019: 28%) si los accionistas reales se encuentran en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El 3 de septiembre del 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo No.1137, el cual en su Art. 4 establece que estarán obligados al pago anticipado del impuesto a la renta, con cargo al ejercicio fiscal 2020. Los sujetos obligados a pagar el anticipo del impuesto a la renta: las personas naturales y sociedades (incluidos los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes) que: a) Obtengan ingresos gravados con impuesto a la renta, excepto los provenientes del trabajo en relación de dependencia; b) en el ejercicio fiscal 2019 hayan percibido ingresos brutos en un monto igual o superior a USD 5 millones; y, c) hayan obtenido utilidad contable durante el período de enero a junio 2020, excluyendo los ingresos y gastos del trabajo en relación de dependencia. El Fideicomiso, al cumplir con estas condiciones, estuvo obligada a cancelar un anticipo de impuesto a la renta por USD351,804 durante el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre del 2020 el Fideicomiso no generó impuesto corriente debido a la perdida generada en el ejercicio. Al 31 de diciembre del 2019, el impuesto a la renta corriente corresponde al impuesto a la renta causado, calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables no reinvertidas.

### b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

### Beneficios a los empleados

**Corrientes:** Se registran en el rubro de Beneficios a empleados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de servicios, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) <u>Vacaciones</u>: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) <u>Décimo tercer y décimo cuarto sueldos</u>: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### No corrientes

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): El Fideicomiso tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El Fideicomiso determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4.21% (2017: 4.25%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para el Fideicomiso.

### 2.9 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se declaran y se aprueban por parte del Directorio.

### 2.10 Aportes fiduciarios

Los aportes fiduciarios, al 31 de diciembre de 2020, están constituidos por el aporte en efectivo del constituyente realizado en años anteriores por USD276.529; y, el aporte de los inversionistas por la colocación de los 4,800 VTP's (Valor de Titularización de Participación) a un valor nominal de USD5,000 cada uno. Cada inversionista es poseedor del derecho a una alícuota en el patrimonio autónomo, a prorrata de su inversión (VTP), con lo cual participan de los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas.

### 2.11 Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo deudor, el cual podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

### 2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por servicios de hospedaje y expendio de alimentos y bebidas se basan en las condiciones establecidas en las facturas de venta de servicios, netas de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan a contado para clientes directos y con plazo de crédito de 15 días a terceros y a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del segmento hotelero.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Prestación de servicios de alojamiento:

Los ingresos provenientes de servicios, que sustancialmente se refieren a servicios de alojamiento prestados por el hotel en sus 175 habitaciones disponibles, se reconocen en el período en el que efectivamente se presta el servicio, es decir, diariamente.

Expendio de alimentos y bebidas y otros:

Los ingresos por venta de servicios se reconocen diariamente, es decir, cuando el Fideicomiso ha transferido los alimentos o bebidas al cliente, sea en la habitación, restaurante, salón de eventos o en el bar. El Fideicomiso mantiene los siguientes segmentos en alimentos y bebidas:

- (a) Restaurante y bar: en donde los consumos en caso de ser de huéspedes son cargados a la habitación o también pueden ser cobrados al momento de su servicio. En el caso de consumos de clientes que no son huéspedes, los consumos son facturados y registrados como ingresos al momento de dar el servicio. En el caso de alimentos cargados a la cuenta de la habitación del huésped, el ingreso se reconoce el día en que se consumieron los alimentos.
- (b) Eventos (salones): El servicio prestado por eventos es registrado como ingreso en cada rubro o segmento correspondiente, como lo es el alquiler de equipos, o el consumo de alimentos y bebidas; en el momento en el que se da el evento y facturados el cierre de este.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: El Fideicomiso aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, ver Nota 9. El Fideicomiso reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.
- <u>Provisiones por beneficios a empleados</u>: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes
- <u>Propiedades y equipos</u>: La determinación de las vidas útiles y deterioro se evalúan al cierre de cada año.

### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

### 4.1. Factores de riesgos financieros

El Fideicomiso está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la Nota 5. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos del Fideicomiso se coordina con el Directorio, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo del Fideicomiso a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Las inversiones se gestionan para generar retornos duraderos.

El Fideicomiso no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante.

### a) Riesgos de mercado:

i) Riesgos cambiarios

El Fideicomiso no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar de los Estados Unidos de América) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### ii) Riesgos de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, no está expuesta a este tipo de riesgo.

### iii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo. La exposición del Fideicomiso a este riesgo no es significativa pues no mantiene préstamos.

### b) Riesgos de crédito:

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación con el Fideicomiso. El Fideicomiso está expuesto a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar cuentas por cobrar a clientes y colocar depósitos a la vista en instituciones financieras.

El Fideicomiso monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartes como compañías relacionadas y empleados, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política del Fideicomiso es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración del Fideicomiso considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

En relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el Fideicomiso no está expuesto a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar están conformadas por saldos pendientes de 72 clientes en el año 2020 (171 clientes en el año 2019) lo que representa una diversificación del riesgo. El Fideicomiso establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales.

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Calificación (1)		
Entidad financiera	2020	2019	
Banco del Pichicha C. A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-	
Banco Internacional S.A.	AAA-/AAA	AAA-/AAA	
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-	
Banco del Austro S.A.	AA/AA+	AA/AA+	

(1) Datos obtenidos de la página de la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2020 y 31 de diciembre del 2019, respectivamente.

### c) Riesgos de liquidez:

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. El Fideicomiso gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio hotelero día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual que representa el presupuesto presentado por la Administración el cual es ajustado mensualmente en función del desarrollo propio del negocio. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez no se ha requerido de líneas de crédito con instituciones financieras pues se genera del propio flujo del capital de trabajo.

El Fideicomiso considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos del Fideicomiso mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar exceden los requerimientos de flujo de efectivo actuales.

A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

A continuación, se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros:

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

2020	Menos de 1 año
Cuentas por pagar proveedores	180,318
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	920,762
Otras cuentas por pagar	46,925_
	1,148,005
<u>2019</u>	Menos de 1 año
Cuentas por pagar proveedores	236,496
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,393,528
Otras cuentas por pagar	27,825_
	1,657,849

### 4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron los siguientes:

	2020	2019
Cuentas por pagar	1,101,080	1,630,024
Otras cuentas por pagar	46,925	27,825
	1,148,005	1,657,849
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(241,565)	(1,702,522)
Deuda neta	906,440	(44,673)
Total patrimonio neto	21,632,840	23,459,453
Capital total	22,539,280	23,414,780
Ratio de apalancamiento	4%	0%

El aumento del ratio se produce principalmente por la disminución de los niveles de efectivo.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2020	2019
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	241,565	1,702,522
Inversiones al costo amortizado	2,553,188	3,647,963
Cuentas por cobrar	110,129	663,021
Otras cuentas por cobrar	9,803	32,866
Total activos financieros	2,914,685	6,046,372
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar	180,318	236,496
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	920,762	1,393,528
Otras cuentas por pagar	46,925	27,825
Total pasivos financieros	1,148,005	1,657,849

### Valor razonable de instrumentos financieros

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y las cuentas por pagar a compañías relacionadas, se aproxima a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.
- El valor en libros de las inversiones al costo amortizado es equivalente a su valor razonable pues generan intereses vigentes en el mercado.

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

### 6. **COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2020	Costos por servicios	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Consumo de inventarios	638,131			638,131
Remuneración del personal	856,161	552,488	16,314	1,424,963
Gastos del operador - franquicia	· <u>-</u>	102,080	· -	102,080
Depreciación (Nota 11)	-	521,958	_	521,958
Servicios	-	357,952	116,518	474,470
Comisiones por Franquicia	-	-	171,076	171,076
Mantenimiento y reparaciones	-	156,989	-	156,989
Arriendos	-	-	42,659	42,659
Acueducto, seguridad y asistencia técnica	=	162,571	-	162,571
Contribuciones, impuestos y tasas	=	119,260	-	119,260
Seguros	=	107,874	-	107,874
Honorarios	-	37,808	-	37,808
Otros gastos	<del></del> _	42,540	128,732	171,272
Total	1,494,292	2,161,520	475,299	4,131,111
<u>2019</u>	Costos por servicios	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
Consumo de inventarios	1,399,373			1,399,373
Remuneración del personal	1,401,237	1,057,121	40.160	2,498,518
Gastos del operador - franquicia	, , , , -	716,405	-	716,405
Depreciación (Nota 11)	_	504.601	_	504,601
Servicios	_	506,513	259.705	766,218
Comisiones por Franquicia	-	· -	384,638	384,638
Mantenimiento y reparaciones	-	223,944	-	223,944
Arriendos	-	<del>-</del>	171,479	171,479
Acueducto, seguridad y asistencia técnica	-	245,439	· -	245,439
Contribuciones, impuestos y tasas	-	117,694	_	117,694
Seguros	-	238,157	_	238,157
Honorarios	-	36,087	_	36,087

36.087 56,613

291,091

1,147,073

347,704

### 7. **EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

### Composición:

Seguros Honorarios Otros gastos

	<u>2020</u>	2019
Caja	9,387	10,430
Bancos (1)	232,178	90,952
Inversiones temporales	-	1,601,140
	241,565	1,702,522

(1) Mantenidos en cuentas corrientes en bancos locales.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### 8. INVERSIONES MANTENIDAS AL COSTO AMORTIZADO

### Composición:

2020			
Tipo de papel	Entidad	Vencimiento	US\$
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	15/12/2021	1,500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	28/5/2021	1,000,000
			2,500,000
Intereses devengados por cobrar			53,188
Total			2,553,188
2019			
Tipo de papel	Entidad	Vencimiento	US\$
Certificados de depósito a plazo	Banco Internacional S.A.	17/7/2020	1,000,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	2/1/2020	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	12/2/2020	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	29/6/2020	500,000
Certificados de depósito a plazo	Banco Pichincha	16/10/2020	1,000,000
			3,500,000
Intereses devengados por cobrar			147,963
Total			3,647,963

Las indicadas inversiones generan intereses que fluctúan entre el 3% al 8% anual (2019: 5% al 8%).

### 9. CUENTAS POR COBRAR

El Fideicomiso mantiene clientes en las siguientes líneas de negocios:

	2020	2019
Huéspedes (1)	47,892	221,450
Cuentas por cobrar clientes corporativos (2)	82,869	464,880
	130,761	686,330
Menos - provisión por deterioro de cuentas por cobrar	(20,632)	(23,309)
	110,129	663,021

- (1) Corresponde a: i) cuentas por cobrar huéspedes por USD1,263 (2019: USD100,570) por consumos de los servicios entregados y no facturados a huéspedes que todavía se encuentran en las instalaciones del hotel y que continúan utilizando los servicios del hotel; dichos valores son facturados y traspasados a la cuenta por cobrar de cada cliente cuando los huéspedes realizan el registro de su salida check-out; ii) Tarjetas de crédito por USD46.62.83 cuyo plazo de recuperación es de aproximadamente 10 días. (2019: USD120,881)
- (2) La cartera corresponde a 72 clientes corporativos en el 2020 (171 clientes activos en el 2019). La reducción de las cuentas por cobrar a clientes corporativos se debe a la disminución en los ingresos y la gestión de cobranzas durante la pandemia

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación, se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

	2020		2019	
Por vencer (1)	40,402	<u>31%</u>	496,743	72%
Vencidas				
De 0 a 30 días	25,248	19%	126,070	18%
De 31 a 60 días	11,781	9%	11,954	2%
De 61 a 90 días	1,289	1%	7,188	1%
De 91 a 120 días	25,982	20%	18,477	3%
De 121 a 180 días	=	0%	6,156	1%
De 181 a 360 días	-	0%	181	0%
Más de 360 días	26,059	20%	19,561	3%
Total	130,761	100%	686,330	100%

(1) Incluyen las cuentas huéspedes quienes aún se encuentran hospedados en el hotel.

La calidad crediticia de las cuentas por cobrar clientes se evalúa en dos categorías (clasificación interna):

Grupo Agencias de viaje – Corresponden a huéspedes captados por agencias de viajes que tienen convenios con el hotel.

Grupo Comercial - Corresponden a empresas nacionales o extranjeras que hacen su negociación directa con el hotel.

La clasificación por deudor se presenta de la siguiente manera:

	2020	2019
Agencias de viaje	30,287	52,263
Comercial	100,474	634,067
	130,761	686,330

El Fideicomiso aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso en el período de 36 meses anteriores al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso. Con base en lo indicado anteriormente, el Fideicomiso ha establecido la siguiente pérdida crediticia esperada para su cartera de clientes:

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2020 Ratio esperado de pérdida crediticia		2019 Ratio esperado de pérdida crediticia		
	Agencia de Viajes	Comercial	Agencia de Viajes	Comercial	
Por vencer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
De 0 a 30 días	0.03%	0.20%	0.22%	0.19%	
De 31 a 60 días	0.06%	0.33%	0.52%	0.34%	
De 61 a 90 días	0.17%	0.93%	1.50%	1.01%	
De 91 a 120 días	0.00%	0.00%	3.15%	3.37%	
De 121 a 180 días	0.00%	0.00%	6.70%	8.26%	
De 181 a 360 días	0.35%	2.59%	24.69%	48.58%	
Más de 360 días	0.63%	5.22%	100.00%	100.00%	

El movimiento anual de la estimación para cobranza dudosa es como sigue:

	2020	2019	
Saldo inicial	(23,309)	(9,700)	
Incrementos	-	(13,609)	
Reversos	2,677	-	
Saldo final	(20,632)	(23,309)	

Los valores en libros de las cuentas por cobrar comerciales menos la estimación por deterioro es similar a su valor razonable.

En opinión de la Gerencia del Fideicomiso, la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esa fecha.

#### 10. INVENTARIOS

Composición:

	2020	2019
Alimentos	44,307	59,879
Licores y cigarrillos	30,725	38,441
Suministros	27,524	32,467
	102,556	130,787

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, los inventarios del Fideicomiso no tienen ningún gravamen o pignoración.

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

## 11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de propiedades y equipos se presentan a continuación:

				Muebles y	Equipo de computación y	Equipos hoteleros y		
	Terrenos	Edificios	Instalaciones	enseres	comunicación	restaurantes	Vehículos	Total
Al 1 de enero del 2019								
Costo	1,977,254	17,255,453	254,415	977,631	393,989	1,669,214	99,584	22,627,540
Depreciación acumulada		(816,804)		(420,572)	(268,291)	(720,334)	(22,957)	(2,248,958)
Valor en libros	1,977,254	16,438,649	254,415	557,059	125,698	948,880	76,627	20,378,582
Movimientos 2019								
Adiciones	-	-	81,725	68,504	50,907	38,527	-	239,663
Bajas / ventas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(167,502)	-	(101,221)	(42,912)	(185,146)	(7,820)	(504,601)
Bajas (depreciación)	-	-	-	_	-	_	-	_
Valor en libros	1,977,254	16,271,147	336,140	524,342	133,693	802,261	68,807	20,113,644
Al 31 de diciembre del 2019								
Costo	1,977,254	17,255,453	336,140	1,046,135	444,896	1,707,741	99,584	22,867,203
Depreciación acumulada	-	(984,306)	-	(521,793)	(311,203)	(905,480)	(30,777)	(2,753,559)
Valor en libros	1,977,254	16,271,147	336,140	524,342	133,693	802,261	68,807	20,113,644
Movimientos 2020								
Adiciones	-	-	104,280	46,079	11,712	23,738	-	185,809
Depreciación	-	(226,822)	· -	(92,386)	(27,713)	(168,687)	(6,350)	(521,958)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2020	1,977,254	16,044,325	440,420	478,035	117,692	657,312	62,457	19,777,495
Al 31 de diciembre del 2020								
Costo	1,977,254	17,255,453	440,420	1,092,214	456,608	1,731,479	99,584	23,053,012
Depreciación acumulada	-	(1,211,128)	-	(614,179)	(338,916)	(1,074,167)	(37,127)	(3,275,517)
Valor en libros	1,977,254	16,044,325	440,420	478,035	117,692	657,312	62,457	19,777,495

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

## 12. CUENTAS POR PAGAR

	2020	2019
Proveedores de servicios	100,894	145,103
Proveedores de alimentos	79,424	91,393
Compañías relacionadas (Ver Nota 17)	920,762	1,393,528
	1,101,080	1,630,024

## 13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a los valores recibidos por clientes por concepto de reservas para eventos y reservas de habitaciones. A continuación, un detalle:

	2020	2019
Valeria Murillo	8,345	-
Leonarzo Asanza	6,000	-
Círculo Suboficiales de la Fuerza Naval	5,247	-
Alexandra Arellano	5,000	-
Sociedad de Lucha Contra el Cáncer	3,965	-
María José Vizueta	3,250	-
Empresa de Turismo M&Tours S.A.	2,500	-
Javier Macías	1,795	-
Francisco Mena	1,500	-
Grupo Harvard	1,230	-
Circuito Administratico Cirad S.A.	-	8,430
Gomez Santiago	-	6,844
Comisión Permanente del Pacifico del Sur	-	5,665
Lua Ana	-	5,619
Intercambios Culturales	-	5,547
Longmaned Ecuador S.A.	-	4,594
Torres Selene	-	3,280
Lamilla Alexandra	-	3,000
Leon Jurado Genaro	-	2,640
Otros	36,331_	51,163
	75,163	96,782

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 14. IMPUESTOS

#### a) Impuestos por cobrar y pagar

Los impuestos por cobrar y pagar se componen de:

	2020	2019
Impuestos por recuperar		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	64,842	-
Crédito de impuesto a la renta	15,659	15,659
	80,501	15,659
Impuesto a la renta por pagar		
Impuesto a la renta por pagar	-	404,665
Menos - Retenciones en la fuente		(205,646)
	<u> </u>	199,019
Otros immusetos nos nosas	·	
Otros impuestos por pagar	15.027	E0 604
NA por pagar	15,937	52,604
Retenciones de IVA por pagar	12,582	28,023
Retenciones en la fuente	12,155	20,400
	40,674	101,027

## b) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2016 al 2020, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

#### c) Impuesto a la renta -

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	2020	2019
Impuesto a la renta corriente	-	404,665
Impuesto a la renta diferido (1)	(238,730)	(19,659)
	(238,730)	385,006

## (1) Ver Literal e).

## d) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2020 y 2019:

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2020	2019
(Pérdida) utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	(627,030)	2,288,897
Menos - Participación de los trabajadores		(343,335)
Utilidad antes del impuesto a la renta	(627,030)	1,945,562
Más:		
Gastos no deducibles (1)	113,171	112,289
Gastos incurridos para generar gastos exentos	600	600
Participación a Trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos	27,455	29,958
Menos:		
Beneficios discapacitados	(20,226)	(26,741)
Ingresos exentos (2)	(183,636)	(200,323)
Incremento neto de trabajadores	-	(45,537)
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	-	-
Beneficio por depreciación adicional	(143,942)	(112,335)
Contratación de seguros privados	(41,262)	(84,815)
Base imponible	(874,870)	1,618,658
Tasa impositiva	0%	25%
Impuesto a la renta corriente causado		404,665

- (1) Incluye principalmente: i) USD80,052 (2019: USD78,633) de provisión por jubilación patronal y desahucio según estudio actuarial.
- (2) Corresponde a ingresos por inversiones en certificados de depósitos mayores a 1 año por USD183,636 (2019: USD200,323).

## e) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	Jubilación patronal y desahucio	Total	
Saldo al 1 de enero del 2019	20,323	20,323	
Reconocido en resultados	19,659	19,659	
Saldo al 31 de diciembre del 2019	39,982	39,982	
Reconocido en resultados	238,730	238,730	
Saldo al 31 de diciembre del 2020	278,712	278,712	

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### f) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la pérdida antes de impuestos de los años 2020 y 2019 se muestra a continuación:

	2020	2019
(Pérdida) Utilidad del año antes de impuestos	(627,030)	1,945,562
Impuesto a tasa del 25% (2019: 25%)	(156,758)	486,391
Más (menos) - gastos no deducibles, (ingresos exentos), neto que no se reversarán en el futuro	(81,973)	(101,378)
Gasto por impuestos	- (01,010)	385,006
Tasa efectiva de impuestos	0%	20%

#### g) Otros asuntos - reformas tributarias

#### Otros asuntos - Reformas tributarias y conexas

- El 31 de diciembre del 2019, se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Dentro de las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal se encontró la creación de una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022. En el Suplemento Registro Oficial No. 131 del 29 de enero de 2020 el Servicio de Rentas Internas (SRI) expide procedimiento para la declaración y pago de la contribución única y temporal.
- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.
- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1.75% y del 2 al 2,75% respectivamente.
- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
- El lva podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
- Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.
- El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de autorretención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria", que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre otros, en lo siguiente:
  - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior
  - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos
  - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior
  - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
  - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se prorroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.
- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que no habrán efectos o impactos significativos producto de las reformas antes descritas.

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 15. BENEFICIOS SOCIALES

#### a) Corrientes

Los movimientos de la provisión por beneficios sociales de corto plazo son los siguientes:

	Participación	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Saldos al inicio	343,386	325,990	258,797	261,538	602,183	587,528	
Incrementos	-	343,335	910,403	3,128,439	910,403	3,471,774	
Pagos	(343,335)	(325,939)	(1,054,698)	(3,131,180)	(1,398,033)	(3,457,119)	
Saldos al final	51	343,386	114,502	258,797	114,553	602,183	

- (1) Ver Nota 14.
- (2) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva, entre otros.

#### b) No corrientes

Composición:

	2020	2019
Jubilación patronal	130,102	193,241
Indemnización por desahucio	43,186	65,860
	173,288	259,101

La composición del valor presente de la provisión para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	Jubilación pa	atronal	Desahud	00	lotal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Saldo al inicio	193,241	173,069	65,860	57,741	259,101	230,810
Costos de los servicios del período corriente	53,253	53,049	17,443	15,803	70,696	68,852
Costos por intereses	7,004	7,363	2,351	2,419	9,355	9,782
(Ganancias) / pérdidas actuariales (1)	(62,216)	(14,149)	1,151	9,585	(61,065)	(4,564)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (1)	(61,178)	(26,091)	-	-	(61,178)	(26,091)
Beneficios pagados		<u> </u>	(43,621)	(19,688)	(43,621)	(19,688)
Saldo al final	130,104	193,241	43,184	65,860	173,288	259,101

(1) Se registran en Otros resultados integrales.

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los importes reconocidos en los resultados del año son los siguientes:

	2020	2019
Costos de los servicios del período corriente	70,696	68,852
Costos por intereses	9,355	9,782
	80,051	78,634

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

Tasa de descuento	3.13%	4.21%
Futuro incremento salarial	1.31%	1.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	19.08%	14.03%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	8.17%	8.36%

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

#### Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	Jubilación	
	patronal	Desahucio
Tasa de descuento	·	
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(11,047)	(2,280)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	-8%	-5%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	12,141	2,500
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	9%	6%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	12,306	2,616
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	9%	6%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(11,289)	(2,410)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento -0.5%)	-9%	-6%
Rotación		
Variación OBD (Rotación +5%)	(5,917)	2,058
Impacto % en el OBD (Rotación +5%)	-5%	5%
Variación OBD (Rotación -5%)	6,185	(1,962)
Impacto % en el OBD (Rotación -5%)	5%	-5%

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 16. APORTE FIDUCIARIO

El aporte fiduciario al 31 de diciembre de 2020 y 2019 está conformado como sigue:

	2020	2019
Aporte constituyente	276,529	276,529
Aporte inversionistas 4,800 VPTs	24,000,000	24,000,000
	24,276,529	24,276,529

#### 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2020 y 2019 con compañías relacionadas:

	2020	2019
Cuentas por pagar		
Operinter S.A.	287,036	967,358
Dividendos (1)	612,512	368,174
Mornin S.A.	21,214	57,996
	920,762	1,393,528

(1) Corresponde a saldos por pagar de dividendos distribuidos de años anteriores a los inversionistas. Ver movimiento a continuación:

Saldo al 1 de enero del 2019	365,214
Dividendos declarados	1,465,139
Dividendos pagados	(1,462,179)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	368,174
Dividendos declarados	1,560,556
Dividendos pagados	(1,914,464)
Sobregiro (2)	617,635
Reversos	(19,389)
Saldo al 31 de diciembre del 2020	612,512

(2) Corresponde a sobregiros de dividendos pagados de años 2019 y 2018 a inversionistas.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2020 y 2019 con compañías relacionadas:

Relacionada	Relación	Transacción	2020	2019
Operinter S.A. Mornin S.A.	Operador hotelero Representante de Marca	Asistencia técnica Regalías	113,624 173,967	767,241 442,482
Total gastos			287,591	1,209,723

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Dentro de las transacciones con Mornin se encuentran los pagos por regalías y otras comisiones

#### Remuneraciones al personal Ejecutivo

La Administración del Fideicomiso incluye al personal ejecutivo. Los costos por remuneraciones se detallan a continuación:

	2020	2019
Salarios, comisiones, bonos y beneficios sociales	115,644	146,020

#### 18. INGRESOS

Composición:

	2020	2019
Habitaciones	1,863,065	5,446,375
Alimentos y bebidas	1,188,121	3,364,865
Otros (1)	351,936_	776,118
	3,403,122	9,587,358

(1) Incluye ingresos por servicios como: telecomunicaciones, lavandería, alquiler de equipos audiovisuales, entre otros.

#### 19. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

	2020	2019
Otros ingresos		
Intereses ganados (1)	229,657	266,955
Reintegros de gastos	49,241	68,658
Otros ingresos menores	6,319_	20
	285,217	335,633
Otros egresos		
Gastos de propietarios (2)	(93,455)	(100,313)
	191,762	235,320

- (1) Corresponde a intereses ganados de inversiones mantenidas al vencimiento por depósitos a plazo con Banco Pichincha C.A. y Banco Internacional S.A. a una tasa entre 3.10% y 6.15% con vencimiento hasta diciembre del 2021.
- (2) Corresponde principalmente a gastos de condominio por US\$52,790 (2019: US\$48,591).

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 20. GASTOS (INGRESOS) FINANCIEROS, NETO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comisiones de tarjetas de crédito	82,651	212,228
Otros gastos menores	8,152_	14,631
	90,803	226,859

#### 21. CONTRATOS

#### I. <u>Contrato de Operación hotelera suscrito con Operadora Internacional Hotelera S.A.</u> Operinter

El 4 de octubre de 2010, Fideicomiso Hotel Ciudad del Río celebró un contrato con Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter, para la administración del conjunto de bienes denominado Hotel, con una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha en que se consolide el balance inicial de operación, pudiendo prorrogarse a su vencimiento por un periodo de 5 años, previo acuerdo de las partes.

El operador recibirá como contraprestación de sus servicios un honorario de incentivos, siempre que la operación del hotel haya producido utilidades, el cual es equivalente a un porcentaje sobre la utilidad operacional bruta antes de cargos fijos, según los parámetros establecidos en el contrato, de acuerdo a la siguiente escala:

Procentaje de Utilidad Brura Operacional	Remuneración del OPERADOR
antes de Cargos Fijos (G.O.P.) con relación a	Porcentaje que se aplica sobre
los Ingresos Brutos Operacionales en cada	la Utilidad Bruta Operacional
més calendario.	antes de Cargos Fijos (G.O.P.)
Menos del 10.0%	0%
Mayor o igual al 10.0% y menor que 20.0%	13%
Mayor o igual al 20.0% y menor que 25.0%	14%
Mayor o igual al 25.0% y menor que 30.0%	15%
Mayor o igual al 30.0% y menor que 35.0%	16%
Mayor o igual al 35.0% y menor que 40.0%	17%
Mayor o igual al 40.0% y menor que 45.0%	18%
Mayor o igual al 45.0% y menor que 50.0%	19%
Mayor que 50.0%	20%

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Con fecha 28 de abril del 2020 se realiza una reforma parcial al contrato, en el que se establece que el operador hotelero Operinter S.A.recibirá un honorario fijo de acuerdo a los siguientes porcentajes:

% GOP	Honorario de incentivo % sobre GOP	
Menor o igual al 10%	0%	
Mayor al 10%	13%	

#### II. Contrato de utilización de marca Wyndham

Con fecha 7 de junio de 2010, se celebró el acuerdo de permiso de utilización de la marca Wyndham, entre Wyndham Hotels and Resorts LLC y Mornin S.A. Este último a su vez otorga la marca a Fideicomiso Hotel Ciudad del Río mediante contrato suscrito con fecha 30 de Abril del 2013.

El concesionario pagará al licitador un honorario de licencia correspondiente a un honorario de franquicia que será una tasa constante de regalías mensuales a partir de la fecha de apertura y continuarán con el acuerdo en una cantidad igual al 6.5% de los ingresos brutos de las habitaciones del hotel, más otros fees que se detallan en el Anexo A del contrato con Mornin.

#### 22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

\* \* \* \*

ANEXOS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

## EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

## 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

	CUMF	PLIMIEN	то
CONTENIDO	SI	NO	N/A
Objeto del Fideicomiso:			
<ul> <li>La finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario con el producto de colocación de los valores, los flujos parqueos y los flujos locales; para que una vez construido el Hotel bajo la franquicia Wyndham, sea operado y administrado por el Operador Hotelero, y los flujos netos de su operación distribuidos entre sus inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores, salvo decisión en contrario del Directorio.</li> </ul>	•		
Adicionalmente ver Anexo 2.			

Marta Benavides C.
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Santlago Galárraga

Mortica Méndez Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

		CUMPLIMIENTO		NTO
CON	TENIDO	SI	NO	N/A
Instr	ucciones fiduciarias:			
totali	echa del presente informe las Fases I y II se encuentran finalizadas en su dad y únicamente se encuentra vigente la Fase III cuyas instrucciones son guientes:			
•	Disponer al Operador Hotelero el inicio de operaciones y administración del Hotel dirigida al público en general.	,		
•	Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el Hotel y sus equipos.	<b>~</b>		
•	Recibir en propiedad del Fideicomiso todos los flujos de operación que se generen de la operación y administración del Hotel.	<b>~</b>		
•	Cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que requieran para la operación del Hotel.	•		
•	Recibir mensualmente reportes del Operador sobre el desarrollo de las actividades.	•		
•	Ejecutar decisiones que adopte el Directorio en cuanto a resultados anuales derivados de la operación, así como el destino de remanentes.	•		
•	Actuar como agente pagador de la presente titularización en la repartición de resultados anuales o remanentes entre los inversionistas.	~		ľ
•	Ejecutar las acciones que adopte la Asamblea y el Directorio.	<b>,</b>		
•	En caso de incumplimiento del operador, del calificador de riesgo, o del auditor externo, la asamblea puede resolver su reemplazo en cuyo caso la Fiduciaria procederá a la suscripción de la documentación correspondiente.			

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

## 31 DE DICIEMBRE DE 2020

		CUMPLIMIENTO	
CONTENIDO	SI	NO	N/A
<ul> <li>Preparar información y ponerla a disposición de los inversionistas, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de las Bolsas de Valores</li> </ul>	~		

Marta Benavides C.
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galáriaga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Monic Méndez
Contador General
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO

## 31 DE DICIEMBRE DE 2020

No existe ninguna restricción a la fecha y las obligaciones han sido canceladas conforme a los cronogramas establecidos en el Prospecto de Oferta Pública.

Marta Benavides C.
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galáriaga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

# OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El informe adjunto de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río a al 31 de diciembre de 2020, contiene una opinión sin salvedades.

Marta Benavides C.
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galártaga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL "PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA"

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A continuación, se detallan las condiciones establecidas en el "Prospecto de Oferta Pública", así como la actualización del cumplimiento de las mismas por el Agente de Manejo al 31 de diciembre de 2020:

		CUMPLIMIENTO		OTV
	ONTENIDO	SI	NO	N/A
Co	ondiciones según "Prospecto de Oferta Pública":			
Sc	bre la organización:			
a)	Los inversionistas reciban en proporción a sus respectivas inversiones los derechos de participación reconocidos.	•		
b)	Cuenta con Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como fiduciaria encargada de administrar los bienes fideicomisitos prudente y diligentemente; y encargada entre otros de entregar por lo menos anualmente las cuentas a la asamblea a partir de la Fase III.	•		
c)	Tiene un Directorio que cumple con todas las funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento de Gestión, en la Ley y reglamentos o disposiciones vigentes.	•		
d)	Convoca por lo menos a una asamblea anual ordinaria para conocer y resolver sobre: a) los informes del directorio, b) del Informe del Comité de Vigilancia; c) el Informe del Operador; d) los estados financieros y estado de resultados del Fideicomiso; e) Informe de la auditoría externa; f) Informe de actualización de la calificadora de riesgo; g) rendición anual de cuentas de la fiduciaria; y, h) la distribución de resultados y/o remanentes de existir dentro del Fideicomiso.	~		
e)	Cuenta con un directorio que conoce y resuelve por lo menos mensualmente, entre otros aspectos como: a) los informes mensuales del operador, y, b) los estados financieros y estados de resultados mensuales del Fideicomiso.	~		
So	bre la colocación y emisión de títulos:			!
a)	Se emitirían valores hasta por un monto total de veinticuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América.	•		
b)	El monto mínimo de inversión será de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, por lo que cada título podrá contener uno o más valores, pero siempre en montos de cinco mil dólares o múltiplos de dicho valor.	•		

## CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL "PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA"

## 31 DE DICIEMBRE DE 2020

		CUM	PLIMIE	OTV
CC	ONTENIDO	SI	NO	N/A
c)	Los valores emitidos son "Valores de Titularización de Participación" en virtud de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota en el Fideicomiso de Titularización a prorrata de su inversión, con lo cual participan en los resultados (sea utilidades o pérdidas) que arroje la Titularización durante la Fase III.	~		
d)	Los valores estarían representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los inversionistas, sin embargo, dada la naturaleza de la titularización y de los valores, la inversión no asegura ni ofrece una tasa de interés (ni fija, ni reajustable) sino por el contrario se trata de una inversión de renta variable basada única y exclusivamente en la proyección de la generación de flujos de operación futuros provenientes de la operación y administración del Hotel.	•		
e)	La negociación de los valores en los mercados primario o secundario se efectuará a través del mercado bursátil, conforme a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.	~		
Op	erador del Hotel:			
EI	operador del hotel será Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter.	-		
Fra	anquicia:			
	notel se desarrollará bajo la marca de hoteles Wyndham Hotel & Resorts, o o cualquier otra franquicia de iguales o mayores características.	•		÷
De	l aporte de los inversionistas:			
ı	tualmente se encuentra constituido por 4,800 títulos de US\$5,000 cada uno e dan un total de US\$24,000,000.	~		

Marta Benavides C.
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galárraga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Mónica Méndez Contador General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2020

## Aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:

Los recursos provenientes de esta emisión fueron utilizados para el desarrollo del proyecto Hotel Ciudad del Río durante su Fase II, de acuerdo a los términos del contrato del Fideicomiso. Un detalle de los valores cancelados con fondos de la emisión de los valores y cargados al costo de la construcción y a cuentas de resultados, originados en el proyecto hasta el inicio de la Fase III, fue como sigue a continuación:

	US\$
Terreno	2,151,858
Costo de construcción	13,370,468
Dotación de instalaciones en inmuebles	1,792,360
Gerencia técnica y constructor	1,525,835
Honorarios de gestión	357,288
Honorarios profesionales	351,005
Honorarios legales	146,414
Total	19,695,228
Gastos del proyecto	
Comisiones	1,563,774
Promoción y publicidad	818,252
Gastos legales, permiso e impuestos	65,039
Otros	38,315
Total	2,485,380
Crédito tributario (IVA en compras)	1,869,211
Total, general	24,049,819

Los valores descritos fueron auditados y reportados por el auditor anterior.

Marta Benavides C. Apoderado Especial Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Santiago Galarraga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Contador General

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES, DE LAS EMISIONES REALIZADAS

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Por la naturaleza de esta Titularización de un proyecto inmobiliario, los Valores de Titularización de Participación, VTP – Hotel Ciudad del Río son valores de titularización de participación, en función de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota a prorrata de su inversión en el Fideicomiso de Titularización, y participan en los resultados (sea utilidades o pérdidas) que arroje esta titularización durante la Fase III.

Basado en lo anterior, en el año 2020 mediante Asamblea de fecha 30 de junio del 2020, declaró la distribución de dividendos de las utilidades del año 2019 por los siguientes valores, los que fueron distribuidos a prorrata de la participación de los inversionistas en el Fideicomiso:

	<u>2019</u>
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP's del patrimonio Neto del Fideicomiso	1,560,556
Promedio ponderado de número de VTP's	4,800
Ganancia básica por VTP	325.12

Marta Benavides C.
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galárraga Gerente Gereral Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Contador General
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

## EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Fideicomiso contó con los mecanismos de garantías para la Fase I y II, establecidas en el contrato que respaldan la emisión de valores.

El 1 de julio del 2013, el Fideicomiso inició sus operaciones luego de concluir la Fase II del proyecto, y luego de contar con los permisos de funcionamiento, iniciando la Fase III donde los inversionistas tienen una participación a la inversión realizada y absorben los riesgos y ventajas del proyecto, debido a esto en la Fase III no se requieren de mecanismos de garantías, de acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución.

Marta Benavides C.
Apoderado Especial
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

Santiago Galarraga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

Montca Mendez

Contador General

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

OPINIÓN RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2020 la Compañía no presenta saldos por cobrar con compañías relacionadas.

#### Bases de reconocimiento

#### Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

#### - Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fideicomiso a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda son:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo
  contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e
  intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se
  incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier
  ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y
  se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las
  pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (valor razonable ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio al a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras

Contador General

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

#### FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

OPINIÓN RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

 Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

#### Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes incluyen los montos adeudados por la facturación de servicios de alojamiento en el curso normal de los negocios; con un promedio de cobro de aproximadamente 30 a 45 días a terceros. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar/vender el activo.

Marta Benavides C. Apoderado Especial Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Santiago Galá raga Gerente General Fideicomiso Hotel Ciudad del Río