

**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE  
“GM HOTEL”**

*Estados financieros por el  
Año terminado el 31 de diciembre del 2020  
e Informe de los Auditores Independientes*

## FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE “GM HOTEL”

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6 -7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 53

#### Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
VTP	Valores de Titularización de Participación
VIC	Valor inicial de concesión
ORI	Otro Resultado Integral
FVR	Valor razonable con cambios en resultados
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
PCE	Pérdida de crédito esperada

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la asamblea de Inversionistas y Directorio  
Fideicomiso Mercantil Irrevocable “GM Hotel”:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Mercantil Irrevocable “GM Hotel”, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas 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 posición financiera de Fideicomiso Mercantil Irrevocable “GM Hotel” al 31 de diciembre del 2020, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección “*Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”. Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Irrevocable “GM Hotel” de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Cuestión clave de auditoría**

La cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Ésta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión.

### Valuación de cuentas por cobrar clientes

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración efectúa la valuación de sus cuentas por cobrar comerciales con base en un modelo de pérdida crediticia esperada, nota 3.16. En este proceso, se realizan cálculos que utilizan datos históricos de la cartera de clientes con el propósito de determinar el porcentaje de pérdida esperada.

Debido a que durante este proceso la Administración aplica criterios significativos, consideramos la valuación de cuentas por cobrar comerciales como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación del control relevante relacionado con el cálculo de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales y probamos su eficacia operativa.
- Obtuvimos el cálculo de la Administración de la medición de cuentas por cobrar y realizamos un entendimiento y evaluación de la política de medición de cuentas por cobrar comerciales. Además, involucramos especialistas para analizar la metodología y los supuestos usados para el cálculo.
- Recalculamos la provisión determinada por la Administración y comparamos con los registros contables.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones que deban ser comentadas.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la asamblea de Inversionistas y Directorio del Fideicomiso, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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 esta información adicional cuando esté disponible 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 de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la asamblea de Inversionistas y Directorio del Fideicomiso, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Junta de Directorio del Fideicomiso.

### **Responsabilidad de la Administración y Directorio del Fideicomiso por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Junta de Directorio del Fideicomiso es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a 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 (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan 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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

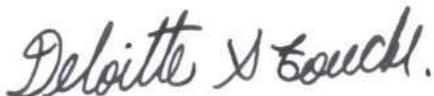
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso y Junta de Directorio del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración del Fideicomiso y Junta de Directorio del Fideicomiso, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos estos asuntos 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 razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.



Guayaquil, abril 19, 2021  
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503

**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"**

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

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/20</u></b>	<b><u>31/12/19</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	358,743	483,858
Inversiones en activos financieros	6	2,614,612	3,712,025
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	557,069	492,430
Activos por impuestos corrientes	12	54,653	11,572
Inventarios	8	64,841	75,314
Otros activos		<u>3,092</u>	<u>3,972</u>
Total activos corrientes		<u>3,653,010</u>	<u>4,779,171</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	9	10,570,069	10,813,012
Propiedad de inversión	10	5,123,248	5,169,580
Activos por derechos de uso			34,978
Activos por impuestos diferidos		25,933	13,568
Otros activos		<u>42,789</u>	<u>42,787</u>
Total activos no corrientes		<u>15,762,039</u>	<u>16,073,925</u>
		<hr/>	<hr/>
TOTAL		<u>19,415,049</u>	<u>20,853,096</u>

Ver notas a los estados financieros

---



María Eugenia Olmedo  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

---



Roberto Díaz L.  
Apoderado Especial  
Operadora Internacional  
Hotelería S.A. Operinter

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

	<b>Notas</b>	<b>31/12/20</b>	<b>31/12/19</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	1,334,005	1,773,984
Obligaciones acumuladas	13	116,046	437,161
Pasivos por impuestos corrientes	12	47,446	196,418
Pasivos por arrendamientos			<u>6,180</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,497,497</u>	<u>2,413,743</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Obligaciones por beneficios definidos	14	156,016	166,070
Pasivos por arrendamientos			22,109
Otros		<u>114,281</u>	<u>122,906</u>
Total pasivos no corrientes		<u>270,297</u>	<u>311,085</u>
Total pasivos		<u>1,767,794</u>	<u>2,724,828</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Aportes	16	20,858,525	20,858,525
Déficit acumulado		<u>(3,211,270)</u>	<u>(2,730,257)</u>
Total patrimonio		17,647,255	18,128,268
TOTAL		<u>19,415,049</u>	<u>20,853,096</u>

---



Ing. Brigitte Andrade  
Contadora General  
Fideicomiso GM Hotel

**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"**

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

---

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
INGRESOS:			
Servicios hoteleros		1,124,303	2,554,377
Alimentos y bebidas		917,128	2,409,704
Arriendos		1,012,869	1,754,012
Otros		<u>34,500</u>	<u>83,755</u>
Total	19	3,088,800	6,801,848
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:			
Sueldos y beneficios a los empleados	17	1,118,012	1,731,525
Alimentos y bebidas		312,583	663,732
Depreciación		370,722	380,923
Servicios básicos		262,689	393,992
Suministros y mantenimientos		167,955	284,411
Honorarios profesionales		156,468	464,533
Publicidad		110,960	188,435
Servicios contratados		79,350	195,401
Regalías		75,654	186,667
Suministros para huéspedes		68,371	129,248
Otros	18	<u>355,553</u>	<u>504,117</u>
Total		3,078,317	5,122,984
UTILIDAD OPERACIONAL		10,483	1,678,864
Ingresos financieros	6	216,948	190,337
Otros ingresos, neto		<u>15,652</u>	<u>112,846</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		243,083	1,982,047

*(Continúa...)*

---

**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (Continuación)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
(en U.S. dólares)			
Menos gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	12		
Corriente		35,097	466,024
Diferido		<u>(12,365)</u>	<u>(3,066)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		220,351	1,519,089
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Ganancias actuariales en obligaciones por beneficios definidos		<u>42,514</u>	<u>41,074</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>262,865</u>	<u>1,560,163</u>
Ganancia básica y diluida por VTP	20	<u>55</u>	<u>380</u>

Ver notas a los estados financieros



María Eugenia Olmedo  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles



Roberto Díaz L.  
Apoderado Especial  
Operadora Internacional  
Hotelera S.A.



Brigitte Andrade  
Contadora General  
Fideicomiso GM Hotel

**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"**

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

---

	<u>Aportes</u>	<u>Déficit acumulado</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Enero 1, 2019	20,858,525	(2,665,126)	18,193,399
Pago de dividendos		(1,625,294)	(1,625,294)
Utilidad del año		1,519,089	1,519,089
Otro resultado integral del año	<u>                    </u>	<u>41,074</u>	<u>41,074</u>
Diciembre 31, 2019	20,858,525	(2,730,257)	18,128,268
Pago de dividendos		(743,878)	(743,878)
Utilidad del año		220,351	220,351
Otro resultado integral del año	<u>                    </u>	<u>42,514</u>	<u>42,514</u>
Diciembre 31, 2020	<u>20,858,525</u>	<u>(3,211,270)</u>	<u>17,647,255</u>

Ver notas a los estados financieros

---



María Eugenia Olmedo  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

---



Roberto Díaz L.  
Apoderado Especial  
Operadora Internacional  
Hotelera S.A.

---



Brigitte Andrade  
Contadora General  
Fideicomiso GM Hotel

**FIDEICOMISOMERCANTIL IRREVOCABLE "GM HOTEL"**

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

---

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/20</u></b>	<b><u>31/12/19</u></b>
	<b>(en de U.S. dólares)</b>	
<b>EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	2,984,576	7,211,033
Pagado a proveedores y empleados	(3,265,221)	(3,893,330)
Impuesto a la renta pagado	<u>(135,853)</u>	<u>(499,823)</u>
Efectivo neto utilizado en (proveniente de) de actividades de operación	<u>(416,498)</u>	<u>2,817,880</u>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(94,171)	(133,331)
Adquisiciones de propiedades de inversión		(18,334)
Inversiones en activos financieros, neto	<u>1,097,413</u>	<u>(1,290,408)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>1,003,242</u>	<u>(1,442,073)</u>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	(711,859)	(850,294)
Anticipo de dividendos		(775,000)
Pago de pasivos por arrendamiento		<u>(18,633)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(711,859)</u>	<u>(1,643,927)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución neta durante el año	(125,115)	(268,120)
Saldos al comienzo del año	<u>483,858</u>	<u>751,978</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>358,743</u>	<u>483,858</u>

Ver notas a los estados financieros

---



María Eugenia Olmedo  
Apoderado Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

---



Roberto Díaz L.  
Apoderado Especial  
Operadora Internacional  
Hotelera S.A.

---



Brigitte Andrade  
Contadora General  
Fideicomiso GM Hotel

## **FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE “GM HOTEL”**

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

---

#### **1. OPERACIONES**

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable “GM Hotel” (en adelante “el Fideicomiso”) es administrado por Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido en Guayaquil, según escritura pública del 20 de febrero del 2008, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora.

La actividad del Fideicomiso está regida por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores, Código de Comercio y es controlado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. De acuerdo con el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios y Resolución No.08-G-IMV-0002195 de abril 18 del 2008.

La Fiduciaria con la finalidad de dar cumplimiento al contrato de constitución del Fideicomiso, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores como Emisor de Títulos con el No. 2008-2-01-00333, por consiguiente, inicia el proceso de titularización denominado “Titularización GM Hotel\_VTP GM Hotel”, mismo que realiza la emisión de los títulos valores denominados VTP-GM HOTEL, los cuales se encuentran inscritos bajo el No.2008-2-02-00637 con fecha abril 25 del 2008.

El proceso de Titularización tuvo por objeto desarrollar el proyecto inmobiliario denominado “GM HOTEL” es decir; que se construya y equipe el Hotel Sonesta de Guayaquil, el cual es operado y administrado por el Fideicomiso Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter, y cuyos flujos de operación netos provenientes de la operación del Hotel y Galería Comercial, sean distribuidos entre los inversionistas, a prorrata de su participación.

Los títulos VTP’S “Valores de Titularización de Participación” se negociaron a través de la Bolsa de Valores a un valor nominal de US\$5,000 por cada título valor.

En julio 1 del 2011, el Fideicomiso GM Hotel inició la tercera fase de la Titularización, en la cual inicia la etapa de operación de “Hotel Sonesta”, es decir la etapa en la cual los operadores inician las actividades de operación y administración dirigida al público en general y en septiembre 1 del 2011 inicia la etapa de operación de “Galería Comercial”, es decir la concesión de locales comerciales.

Durante el año 2020 y 2019, el promedio de ocupación mensual del hotel fue del 40.76% y 74.82%; respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2020, en la actividad del área comercial se encuentran arrendados un total de 4,507 metros cuadrados (5,072 en el año 2019) para el funcionamiento de locales comerciales, el cual corresponde a 40 arrendatarios.

Durante el año 2020, el Fideicomiso se acogió a la reducción de la jornada laboral de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-077. Consecuentemente, el Fideicomiso redujo su jornada laboral desde el mes de abril del 2020 con vigencia hasta marzo del 2021, lo cual generó una reducción de sueldos y beneficios sociales al 31 de diciembre de 2020 de US\$97 mil y US\$6 mil; respectivamente. No obstante, de acuerdo a acta de Directorio de marzo 25 del 2020, se estableció que el

Fideicomiso repartiría dividendos a Inversionistas; razón por la cual, esta decisión quedó sin efecto y los valores para cubrir la totalidad de los sueldos de los trabajadores fueron provisionados y acordados con cada empleado a ser pagados durante hasta abril 2021. Ver nota 11

En abril 1 del 2021, la compañía Sixstar Hotel SSHH S.A. es el operador hotelero del hotel y desde dicha fecha opera bajo la marca TRYP by Whydham Guayaquil. Ver nota 2.e.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el personal total del Fideicomiso alcanza 76 y 113 empleados respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

## CONTRATO DE FIDEICOMISO

### a. *Comparecientes:*

Compañía	Representantes
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Constituyente/Originador  Fiduciaria/Agente de Manejo

### b. *Objeto del Fideicomiso:*

El proceso de Titularización que el Originador implementa a través del Fideicomiso tiene por objeto desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "GM Hotel" es decir; que se construya y equipe el Hotel, el cual es operado y administrado por Operadores y cuyos flujos de operación netos de la operación del Hotel, sean distribuidos entre los inversionistas, a prorrata de su participación.

### c. *Finalidad del Fideicomiso:*

A fin de identificar y diferenciar debidamente las distintas instrucciones que la Fiduciaria debe ejecutar durante la vigencia del Fideicomiso y se hace necesario determinar la existencia de tres Fases, las cuales se delimitan a continuación:

- ***Fase I:*** Es la primera Fase de la Titularización que inicia en la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realice la evaluación a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el punto de equilibrio.
- ***Fase II:*** Es la segunda Fase de la Titularización que iniciará sólo en caso de que la Fiduciaria haya declarado que, si se ha alcanzado el punto de equilibrio, hasta antes de que los Operadores inicien las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general. El punto de equilibrio fue certificado el 18 de septiembre del 2008 y a partir de esa fecha se dio inicio a la Fase II en la que se inicia la construcción del Proyecto.
- ***Fase III:*** Es la tercera Fase de la Titularización que iniciará sólo en caso de que se haya desarrollado íntegramente la Fase II, y que empezará a partir de que los Operadores inicien las

actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del Fideicomiso. A partir del 1 de julio del 2011, el Fideicomiso se encuentra en la Fase III del proyecto, en la cual se dio inicio a las operaciones del área hotelera. Con fecha 1 de septiembre del 2011, se dio inicio a las operaciones del área comercial, quedando de esta manera operativo el proyecto.

**d.- *Derechos y Obligaciones del Originador o Constituyente:***

El Originador o Constituyente tiene principalmente los siguientes derechos y obligaciones:

Principales derechos:

- Recibir el pago por la compra de las acciones de la Compañía Katysier S.A.
- Recibir el reembolso o restitución del capital preoperativo o designar expresamente y por escrito a quien ha de recibirlo.
- De existir, recibir o designar expresamente y por escrito a quien ha de recibir en restitución los activos monetarios remanentes.

Principal obligación:

- Si durante la construcción y equipamiento del Hotel se determina que el presupuesto de construcción o el presupuesto de equipamiento, según corresponda, preparado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción o equipamiento del Hotel, a sola petición por escrito de la Fiduciaria (sustentada en informes de un perito y del Fiscalizador), se activará el mecanismo de garantía, es decir la obligación del Originador de aportar a favor del Fideicomiso, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción o de equipamiento del Hotel.

**e.- *Obligaciones de la Fiduciaria:***

Principales derechos de la Fiduciaria:

- Cobrar los honorarios correspondientes que le correspondan por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el fiscalizador, la Fiduciaria, a su sola discreción podrá resolver sobre la terminación del contrato de servicios y su reemplazo correspondiente.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Principales obligaciones de la Fiduciaria:

- Distribuir entre los inversionistas, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean reconocidos por el Directorio.

- Durante la Fase I y la Fase II llevar la contabilidad del Fideicomiso, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativas aplicables.
- Al finalizar la Fase II, rembolsar o restituir, según corresponda, al Originador o a favor de quien éste designe, los activos monetarios remanentes del Fideicomiso. Para efectos de esta instrucción, por activos monetarios remanentes se entenderán todos los recursos dinerarios de propiedad del Fideicomiso que no hayan sido restituidos ni hayan sido necesarios ni se hallen provisionados para la construcción y puesta en marcha del Hotel y que no correspondan al fondo operativo inicial ni a los flujos VIC no repartidos.
- Durante la Fase III: delegar a los Operadores para que lleve la contabilidad de la operación del Hotel y de los locales del Hotel. No obstante, lo anterior, la Fiducia mantendrá la responsabilidad de llevar la contabilidad del Fideicomiso.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplimiento del objeto del Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan, dicho cumplimiento.

En septiembre 8 del 2008, se suscribió contrato de Operación de locales comerciales con la Compañía Inmobiliaria Del Sol S.A., Mobisol, con el fin de que asuma la administración de los locales con los que contará el Hotel Sonesta.

En septiembre 17 del 2008, se suscribió contrato de Operación Hotelera con la Compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter el cual corresponde a la prestación de servicios de gastronomía desplegada para operar y mantener en funcionamiento el hotel.

En julio 1 del 2011, el hotel inicio su etapa operativa y los todos sus Inversionistas han cancelado la totalidad de los títulos VTP'S "Valores de Titularización de Participación", por lo cual, a esa fecha, los Inversionistas tienen los riesgos, ventajas y control de las operaciones del hotel, así como su participación en el Fideicomiso.

En diciembre 19 del 2017, mediante acta de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas dio a conocer y resolvieron reformar el contrato del fideicomiso designando como operador de la Galería Comercial a la Compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter. el vencimiento de dicho contrato es marzo 31, 2020.

En octubre del 2020, la asamblea general de inversionistas designó al nuevo operador hotelero, Sixstar Hotel SSHH S.A., cuyo contrato está vigente desde abril 1, 2021 hasta 31 de marzo, 2031

#### **f. Asamblea**

A fin de facilitar el cumplimiento del objetivo y finalidad correspondiente a la Fase III del Fideicomiso y de la Titularización, se constituye un órgano denominado Asamblea. La Asamblea iniciará su existencia en forma previa al inicio de la Fase III del Fideicomiso y de la Titularización y consiste en la reunión de los inversionistas. A excepción de la primera sesión, la Asamblea se reunirá ordinariamente dentro de los primeros 120 días calendario de cada año, para conocer y resolver, al menos sobre los siguientes puntos: Informe del Directorio, Informe del Comité de Vigilancia, Informe de los Operadores, Estados Financieros y Estados de Resultados del Fideicomiso, Informe de la

Auditora Externa, Informe de actualización de la Calificadora de Riesgos y La Distribución de resultados y/o remanentes, de existir dentro del Fideicomiso y que hubieren sido aprobada por el Directorio.

**g. Directorio**

A fin de facilitar el cumplimiento del objetivo y de la finalidad correspondiente a la Fase III del Fideicomiso y de la Titularización, además de la Asamblea, se constituye un órgano denominado Directorio, el cual se encuentra subordinado a la Asamblea. El Directorio estará compuesto por cinco vocales principales y por cinco vocales suplentes, los cuales serán designados por la Asamblea. Todos los vocales deberán ser Inversionistas. El Directorio se reunirá ordinariamente, en forma mensual para conocer y resolver sobre los siguientes puntos: Informes mensuales de los Operadores y Estados Financieros mensuales del Fideicomiso.

**h. Duración**

El presente Fideicomiso estará vigente hasta por el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores, esta establece un período máximo de ochenta años.

## **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

### **2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son obligatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado la siguiente nueva NIIF o modificación a la NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es obligatoriamente efectiva a partir del 1 de enero de 2020 o posteriormente.

#### **Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo NIIF 16 debido a temas relacionados con COVID-19**

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16, Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una

reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y

- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento. Como arrendador, el Fideicomiso concedió plazos prolongados de pago con el propósito de mantener la ocupación de los locales.

## **2.2 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2020**

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a NIIF emitidas por el IASB que son efectivas por el período de reporte que empieza a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en los montos de estos estados financieros.

### *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS*

El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32.

### *Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad*

El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

### 2.3 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no están vigentes:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a NIIF 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a NIC 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos

La Administración del Fideicomiso no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

#### ***Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante***

Las modificaciones a la NIC 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

#### ***Modificaciones a la NIIF 3 - Referencias al marco conceptual***

Las modificaciones actualizan la NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

#### ***Modificaciones a la NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados***

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2 Inventarios.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del período en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al estado financiero en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer período que se presente.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

#### ***Modificaciones a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato***

Las modificaciones especifican que los costos por cumplir un contrato comprenden los costos relacionados directamente al contrato. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe

reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al estado financiero en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

### ***Modificaciones Anuales a las NIIF 2018-2020***

Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

#### *IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que sería lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

#### *NIIF 9 Instrumentos Financieros*

La modificación aclara que al aplicar la prueba del 10% para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

#### *NIIF 16 Arrendamientos*

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas con base en métodos actuariales, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordinaria, entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

#### Negocio en Marcha

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses del año 2020, el coronavirus, que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo del 2020, ha afectado significativamente a la industria hotelera debido a las restricciones de movilización, cuarentenas obligatorias, restricción de grandes eventos sociales y cierre de fronteras, lo cual ha provocado reducciones y cancelaciones de viajes a las propiedades hoteleras en todo el mundo.

Su expansión global ha motivado una serie de medidas de contención y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades ecuatorianas para detener la propagación de este virus.

En respuesta al COVID-19, el Fideicomiso cerró sus operaciones durante el mes de abril del 2020, con el fin de precautar la salud y seguridad de los empleados y clientes; se establecieron negociaciones con proveedores con propósitos de preservar liquidez, se implementaron medidas de ahorros de costos principalmente en servicios básicos, reparaciones y mantenimientos.

En el mes de mayo del 2020 el Fideicomiso reanudó sus operaciones, atendiendo con una capacidad reducida de acuerdo a lo establecido por las entidades gubernamentales. El impacto

actual de la pandemia COVID-19 ha afectado negativamente las operaciones del Fideicomiso, ocasionando una reducción de la ocupación hotelera del 40.76% y una disminución del 55% de los ingresos en relación con el año anterior.

La administración ha realizado escenarios de proyecciones del estado de resultado y de flujos de efectivo para el año 2021, en donde estima una recuperación en los ingresos del 45% en relación con el 2020. Adicionalmente, la administración del Fideicomiso se encuentra monitoreando permanente la situación con el fin de garantizar el desarrollo y sostenimiento de las operaciones. Por tal motivo, la Administración del Fideicomiso considera que la pandemia COVID-19 no tendrá un impacto en la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

- 3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.
- 3.5 Inventarios** - Son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se asigna utilizando el método del costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.
- 3.6 Propiedades y equipos**
- 3.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.
- El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.
- 3.6.2 Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubieren.
- Los gastos de reparaciones y mantenimientos se registran en resultados en el período en que se producen.
- 3.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales clases de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	80
Instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y comunicaciones	3
Equipos hoteleros	10

**3.6.4 Retiro o venta de propiedades** - Una partida de propiedades y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

### **3.7 Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período sobre el cual se informa, el Fideicomiso evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de existir alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Durante el año 2020, la Administración de la Compañía, no identificó indicios de deterioro de sus activos tangibles e intangibles.

### **3.8 Propiedades de inversión**

**3.8.1 Medición al momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la

transacción. Las propiedades del Fideicomiso mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

**3.8.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

**3.8.3 Método de depreciación y vidas útiles** – El costo de la propiedad de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de la propiedad de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	80

**3.8.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

### **3.9 Arrendamientos**

#### El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento al inicio del contrato. El Fideicomiso reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como equipos de cómputo y mobiliario de oficina). Para estos arrendamientos, el Fideicomiso reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta durante el período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón de tiempo en que los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de rentas que no se han efectuado a la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, el Fideicomiso utiliza su tasa incremental.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido.

El pasivo por arrendamiento se presenta como en un rubro separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente por el incremento del valor en libros para reflejar los intereses devengados del pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

El Fideicomiso mide nuevamente el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derecho de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento, que resulta en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasas, o un cambio en el pago esperado de un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta revisados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa con base en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

Al 31 de diciembre del 2020 el Fideicomiso no realizó ninguno de los ajustes mencionados en el período presentado.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada.

Los activos por derechos de uso se deprecian durante el período que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del derecho de uso del activo refleja que el Fideicomiso espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un rubro separado en el estado de situación financiera.

La Compañía aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de "Propiedades y equipos".

Al 31 de diciembre de 2020, mediante mutuo acuerdo entre las partes, el Fideicomiso decidió rescindir el contrato de arrendamiento vigente, correspondiente al derecho de uso de las instalaciones del puente peatonal de propiedad de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol. Producto de lo cual, dio de baja en los estados financieros del Fideicomiso, el activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento asociados a este contrato.

#### El Fideicomiso como arrendador:

El Fideicomiso realiza contratos de arrendamiento como arrendador a terceros por arriendo de locales comerciales.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los importes pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el valor de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los períodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

**3.10 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**3.10.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que serán imposables o deducibles en años futuros y excluye partidas que nunca serán imposables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**3.10.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime

probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El Fideicomiso compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**3.10.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**3.11 Provisiones** - Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

### **3.12 Beneficios a empleados**

**3.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**3.12.2 Otros beneficios a corto plazo** - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el

valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

**3.12.3 Participación a trabajadores** – El Fideicomiso reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del Fideicomiso. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

**3.13 Reconocimiento de ingresos** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar. El Fideicomiso reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales:

**3.13.1 Prestación de servicios hoteleros** – Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarios asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación del servicio final del período sobre el que se informa y provienen principalmente de sus 110 habitaciones disponibles por la venta de servicios hoteleros y de eventos realizados en sus instalaciones.

**3.13.2 Venta de bienes** – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere el control a los clientes de los productos vendidos. El control por lo general se considera transferido al comprador cuando el cliente ha tomado la propiedad indisputable.

**3.13.3 Arriendo de locales comerciales** – Los ingresos por arriendo de locales comerciales (arrendamiento operativo) se reconocen en línea recta en función al plazo del contrato respectivo, incluso cuando los cobros se perciban de manera diferente al plazo de duración del contrato. Nota 3.9

Durante el año 2020, debido a la pandemia de COVID la Administración realizó descuentos en los cánones mensuales a ciertos clientes. Las cuotas de alquiler fueron registradas, netos de estos descuentos en el estado de resultados.

**3.13.4 Intereses** – Los ingresos por intereses se reconocen de manera proporcional en el tiempo en función a su devengo, utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

**3.14 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**3.15 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar por su

importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3.16 Instrumentos financieros** – Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**3.17 Activos financieros** - Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros. Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso se clasifican dentro de las categorías de efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones en activos financieros y cuentas por cobrar.

#### Clasificación de los activos financieros

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros al momento del reconocimiento inicial, con base en la medición posterior que vaya a realizar, ya sea a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo del modelo de negocio elegido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento.

Un activo financiero se medirá a costo amortizado, usando la tasa de interés efectiva, si se cumplen las siguientes dos condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es conservarlo para obtener los flujos de efectivo contractuales, y;
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente, entendiendo interés como la contraprestación por el valor temporal del dinero y por riesgo de crédito asociado con el capital pendiente durante un período.

En caso que el activo no se mida a costo amortizado, se medirá a valor razonable.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso puede designar de forma irrevocable un activo financiero como medido al valor razonable con cambios en resultados, cuando el modelo de negocio utilizado para la gestión de los activos no se ajuste a lo indicado para los activos medidos a costo amortizado.

#### El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, el Fideicomiso reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros".

#### Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Los activos financieros son evaluados con indicadores de deterioro al final de cada ejercicio. Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento

inicial del activo y que los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros han sido impactados.

Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultades financieras significativas de un deudor o grupo de un cliente.
- Incumplimiento en los pagos contractuales de los clientes
- Probabilidad de que el cliente entrará en quiebra o una reorganización financiera.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultados.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce en el estado de resultados.

El Fideicomiso reconoce las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del crédito para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada un modelo de pronóstico que proyecta la probabilidad de incumplimiento (no pago) o deterioro en un lapso determinado. A cada factura/documento se le asigna una probabilidad individual de no pago que se calcula desde un modelo, involucrando variables sociodemográficas y de comportamiento interno. Con este, se estima la probabilidad de que una factura/documento tenga que provisionarse en un porcentaje determinado en ese mismo período de tiempo. Con base en esta metodología se incluyen tantas variables como sea posible y se trata de buscar la correlación que tengan con el hecho que un cliente incumpla totalmente la obligación o llegue al default.

La pérdida esperada está dada por tres componentes, uno de frecuencia, otro de severidad y un tercero, de exposición.

*(i) Aumento significativo de riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. Además, se toma en consideración diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (2) cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

El Fideicomiso monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

(ii) Definición de incumplimiento

El Fideicomiso considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

*(iii) Política de castigos*

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación del Fideicomiso, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

*(iv) Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas*

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Si el Fideicomiso ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

*Baja en cuenta de los activos financieros* – El Fideicomiso dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero

transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

**3.18 Pasivos financieros** - Es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**3.18.1 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 a 120 días.

**3.18.2 Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado** - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**3.19 Baja de un pasivo financiero** – El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones del de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y equivalentes de efectivos, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

#### 4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (diferentes a los involucrados en las estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

##### 4.1 *Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso*

La Administración del Fideicomiso considera que no se han involucrado juicios críticos diferentes de las estimaciones en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso que tenga un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

**Aumento significativo del riesgo de crédito** - Como se explica en la nota 3, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada a lo largo de su vida para los activos. El Fideicomiso considera que existe un incremento en el riesgo crediticio cuando un saldo tiene más de 30 días en mora. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

##### 4.2 *Fuentes clave para las estimaciones*

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

**Cálculo de la provisión para cuentas incobrables** - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, el Fideicomiso utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos del Fideicomiso** - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos del Fideicomiso se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

**Impuesto a la renta diferido** – La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Efectivo	41,907	108,270
Bancos (1)	216,836	325,588
Inversiones temporales (2)	<u>100,000</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>358,743</u>	<u>483,858</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, bancos representa saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2020, representa un certificado de depósito mantenido en una institución financiera local con una tasa de interés de 7.25% anual (2019: 5.88%) y vencimiento hasta febrero del 2021 (2019: hasta marzo del 2020).

## 6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Al costo amortizado:</u>		
Certificados de depósito	1,270,000	2,870,000
Certificados de inversion	<u>1,280,634</u>	<u>730,634</u>
Subtotal	2,550,634	3,600,634
Intereses por cobrar	<u>63,978</u>	<u>111,391</u>
Total	<u>2,614,612</u>	<u>3,712,025</u>

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, inversiones en activos financieros incluyen efectivo en fondos de inversión administrados por compañías fiduciarias y certificados de depósito a plazo registradas en una institución financiera con el propósito de resguardar el flujo necesario para el pago de dividendos a los inversionistas.

Un resumen de las tasas de interés anual que devengan los activos financieros y el plazo de vencimiento en días al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	<u>Tasa de interés</u>		<u>Plazo de vencimiento en días</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Certificados de depósito	6.90% - 8.15%	7.75% - 7.80%	180 - 360	365
Certificados de inversión	4.69% - 7.02%	4.81% - 7.02%	180 - 360	60 - 360

Un resumen de las inversiones por emisor, es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Banco Del Pichincha C. A.	1,049,142	2,070,021
Banco del Pacífico S. A.	436,813	1,098,177
<i>Fondos de inversión administrados por:</i>		
Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos	727,955	410,306
Administradora de Negocios Fiduciarios, ANEFI S. A.	<u>400,702</u>	<u>133,521</u>
Total	<u>2,614,612</u>	<u>3,712,025</u>

El Fideicomiso considera que las inversiones en bancos locales y fondos de inversión son de riesgo bajo; razón por la cual, no ha determinado una expectativa de pérdida para dichos instrumentos.

Durante el año 2020 y 2019, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses en resultados del año por US\$216,948 y 190,337, respectivamente.

## 7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Operación hotelera (1)	229,778	332,877
Operación Galería (2)	<u>442,137</u>	<u>238,577</u>
Subtotal	671,915	571,454
Provisión para cuentas dudosas	(132,929)	(99,111)
Subtotal	<u>538,986</u>	<u>472,343</u>

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
VIENEN:	538,986	472,343
Otras cuentas por cobrar	13,933	20,087
Compañía relacionada, nota 21	<u>4,150</u>	<u>          </u>
Total	<u>557,069</u>	<u>492,430</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

- (1) **Operación hotelera** – Incluye valores pendientes de cobro por ventas de servicios a través de crédito directo, los cuales tienen vencimientos promedio de hasta 30 días.
- (2) **Operación Galería** – Corresponde valores pendientes de cobro por arriendos, alcuotas, entre otros de 46 locales arrendados, los cuales tienen vencimientos promedio de hasta 30 días.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	99,111	201,197
Provisión	37,581	
Castigos	(3,763)	(60,707)
Reverso de provisión	<u>          </u>	<u>(41,379)</u>
Saldos al final del año	<u>132,929</u>	<u>99,111</u>

El Fideicomiso mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. El Fideicomiso ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% para todas las cuentas por cobrar con más de 360 días de vencimiento debido a que la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales del Fideicomiso la cual no incluye en el segmento Galería saldos de cartera en proceso legal, sobre la cual el Fideicomiso ha realizado un análisis individual de estos saldos considerando que se posee bienes en garantía que cubrirían el monto del saldo adeudado y de acuerdo al criterio de la Administración, el riesgo de cualquier posible pérdida sobre estos saldos es bajo. La experiencia histórica de pérdida crediticia del Fideicomiso no muestra patrones de pérdida significativamente diferentes para ambos segmentos de clientes:

(ESPACIO EN BLANCO)

Diciembre 31, 2020:

Crédito por ventas – días de mora	Tasa de pérdida crediticia esperada		Importe en libros bruto estimado de incumplimiento		Pérdida crediticia esperada por toda la vida de los saldos		Total
	Hotel	Galería	Hotel	Galería	Hotel	Galería	
Por vencer	0,00%	0.00%	120,521	204,308			
1 – 30	2,81%	4.17%	59,623	130,957	1,715	10,551	12,266
31 – 60	5.70%	11.88%	681	31,873	43	14,362	14,405
61- 90	11.57%	30.95%	3,948	2,071	1,061	19,582	20,643
91- 120	17.10%	33.61%	4,425	18,354	735	14,203	14,938
121- 180	21.04%	60.30%	3,302	16,924	882	12,555	13,437
181- 360	41.76%	93.82%	4,462	34,581	1,983	19,372	21,355
> 360	100.00%	100.00%	<u>32,816</u>	<u>3,069</u>	<u>32,816</u>	<u>3,069</u>	<u>35,885</u>
Total			<u>229,778</u>	<u>442,137</u>	<u>39,235</u>	<u>93,694</u>	<u>132,929</u>

Diciembre 31, 2019:

Crédito por ventas – días de mora	Tasa de pérdida crediticia esperada		Importe en libros bruto estimado de incumplimiento		Pérdida crediticia esperada por toda la vida de los saldos		Total
	Hotel	Galería	Hotel	Galería	Hotel	Galería	
Por vencer	0.00%	0.00%	107,991				
1 – 30	3.66%	6.03%	136,116	95,203	4,982	5,744	10,726
31 – 60	5.18%	22.66%	28,209	49,450	1,463	11,203	12,666
61- 90	9.34%	49.91%	7,806	6,939	729	3,463	4,192
91- 120	18.78%	73.61%	4,707	10,105	753	7,439	8,192
121- 180	25.56%	75.58%	2,491	19,754	636	14,793	15,429
181- 360	45.27%	89.07%	4,718	1,310	2,136	1,167	3,303
> 360	100.00%	100.00%	<u>40,839</u>	<u>3,764</u>	<u>40,839</u>	<u>3,764</u>	<u>44,603</u>
Total			<u>332,877</u>	<u>186,345</u>	<u>51,538</u>	<u>47,573</u>	<u>99,111</u>

**8. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2020, el detalle de inventarios es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Alimentos	26,195	31,065
Suministros huéspedes	13,512	18,669
Licores y cigarrillos	11,357	13,088
Suministros de aseo y papelería	12,660	12,162
Suministros de mantenimiento	<u>1,117</u>	<u>330</u>
Total	<u>64,841</u>	<u>75,314</u>

Al 31 diciembre de 2020, los inventarios no tienen ningún gravamen, ni se encuentran pignorados.

Durante el año 2020, los costos de inventarios reconocidos en el costo incluyen US\$312,583 correspondientes a alimentos y bebidas (2019: US\$663,732) y US\$236,326 correspondientes a suministros para huéspedes y mantenimiento (2019: US\$413,659).

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo	13,401,958	13,313,695
Depreciación acumulada	<u>(2,831,889)</u>	<u>(2,500,683)</u>
Total	<u>10,570,069</u>	<u>10,813,012</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	1,730,605	1,730,605
Edificio	8,152,353	8,214,523
Muebles y enseres	175,685	364,208
Maquinaria y equipos	374,517	431,403
Equipos de computación y comunicaciones	57,681	69,160
Equipos hoteleros	66,974	(33,645)
Instalaciones	<u>12,254</u>	<u>36,757</u>
Total	<u>10,570,069</u>	<u>10,813,012</u>

(ESPACIO EN BLANCO)

Los movimientos de la propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Equipos de computación y comunicaciones</u>	<u>Equipos hoteleros</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo</u></i>								
Enero 1, 2019	1,730,605	8,992,661	1,162,274	497,715	281,019	271,045	245,045	13,180,364
Adiciones	_____	<u>32,058</u>	<u>22,446</u>	<u>41,349</u>	<u>37,477</u>	_____	_____	<u>133,331</u>
Diciembre 31, 2019	1,730,605	9,024,719	1,184,720	539,064	318,497	271,045	245,045	13,313,695
Adiciones		29,202	5,995	55,122	3,852			94,171
Bajas				(5,908)				(5,908)
Reclasificaciones	_____	_____	<u>(77,339)</u>	<u>(80,981)</u>	<u>5,395</u>	<u>152,925</u>	_____	_____
Diciembre 31, 2020	<u>1,730,605</u>	<u>9,053,921</u>	<u>1,113,376</u>	<u>507,298</u>	<u>327,744</u>	<u>423,969</u>	<u>245,045</u>	<u>13,401,958</u>
<i><u>Depreciación acumulada</u></i>								
Enero 1, 2019		(719,327)	(704,891)	(82,163)	(232,565)	(255,161)	(183,783)	(2,177,890)
Gasto por depreciación		<u>(90,868)</u>	<u>(115,621)</u>	<u>(25,498)</u>	<u>(16,773)</u>	<u>(49,528)</u>	<u>(24,504)</u>	<u>(322,793)</u>
Diciembre 31, 2019		(810,196)	(820,512)	(107,661)	(249,337)	(304,690)	(208,287)	(2,500,683)
Gasto por depreciación		<u>(91,372)</u>	<u>(117,179)</u>	<u>(25,120)</u>	<u>(20,726)</u>	<u>(52,305)</u>	<u>(24,504)</u>	<u>(331,206)</u>
Diciembre 31, 2020		<u>(901,568)</u>	<u>(937,691)</u>	<u>(132,781)</u>	<u>(270,063)</u>	<u>(356,995)</u>	<u>(232,791)</u>	<u>(2,831,889)</u>
Saldo neto a Dic.31, 2019	<u>1,730,605</u>	<u>8,214,523</u>	<u>364,208</u>	<u>431,403</u>	<u>69,160</u>	<u>(33,645)</u>	<u>36,757</u>	<u>10,813,012</u>
Saldo neto a Dic.31, 2020	<u>1,730,605</u>	<u>8,152,353</u>	<u>175,685</u>	<u>374,517</u>	<u>57,681</u>	<u>66,974</u>	<u>12,254</u>	<u>10,570,069</u>

## 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo	5,612,478	5,611,698
Depreciación acumulada	<u>(489,230)</u>	<u>(442,118)</u>
Total	<u>5,123,248</u>	<u>5,169,580</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	902,695	902,695
Edificio	<u>4,220,553</u>	<u>4,266,885</u>
Total	<u>5,123,248</u>	<u>5,169,580</u>

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, las propiedades de inversión incluyen 5,219 metros cuadrados en la Galería del "Hotel Sonesta de Guayaquil", donde funcionan 44 locales (2019: 37 locales), concesionados a cinco años plazo.

El movimiento de la depreciación en las propiedades de inversión por los años 2020 y 2019 es como sigue:

	<u>Edificio</u>
Enero 1, 2019	(395,029)
Gasto por depreciación	<u>(47,089)</u>
Diciembre 31, 2019	(442,118)
Gasto por depreciación	<u>(47,112)</u>
Diciembre 31, 2020	<u>(489,230)</u>

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2020 y 2019, asciende a US\$11.2 millones. El referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente en años anteriores. De acuerdo con el criterio de la Administración del Fideicomiso con base en su evaluación del mercado consideran que el valor no difiere significativamente en la actualidad dado que dicha galería está en una zona donde la plusvalía ha aumentado debido a la inversión inmobiliaria cercana al hotel. El avalúo se realizó de conformidad con las normas de valuación aplicables, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Los ingresos generados por arrendamientos de propiedades de inversión fueron por US\$1 millón, los costos y gastos relacionados fue por US\$505mil. Ver nota 19.

## 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales (1):</u>		
Proveedores locales	211,919	474,733
Compañías relacionadas (nota 21)	<u>80,232</u>	<u>385,839</u>
Subtotal	292,151	860,572
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Dividendos (2)	725,308	693,289
Anticipos de clientes	55,016	55,915
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	19,183	23,857
Provisiones varias	112,633	74,392
Otras (3)	<u>129,714</u>	<u>65,959</u>
Total	<u>1,334,005</u>	<u>1,773,984</u>

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019:

- (1) **Cuentas por pagar comerciales** – Representan saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimiento promedio de 60 días y no generan intereses.
- (2) **Dividendos por pagar** – Incluye principalmente valores pendientes de cobro por parte de los inversionistas sobre las utilidades de los años 2011 a 2019 por US\$456,990 (2019: US\$436,048 de los años 2011 al 2018) y dividendos anticipados no cobrados por inversionistas por US\$310,287 (2019: US\$257,241).
- (3) **Otras cuentas por pagar** – Incluye principalmente valores pendientes de pago a los empleados del Fideicomiso por US\$97,804, correspondiente al 25% de la remuneración no cancelada durante el año 2020, producto de la reducción de jornada laboral establecida en el Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-077 (Ver nota 1). En marzo 16 del 2020, la asamblea de inversionistas, ratificó que se repartirán dividendos de las utilidades del 2020; razón por la cual, en diciembre del 2020, se decidió acordar pagar el valor remanente a los empleados por el 25% del sueldo pendiente de pago. Estos valores fueron cancelados durante el mes de abril del 2021.

## 12. IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	49,562	
Retenciones en la fuente del IVA	5,091	10,438
Crédito tributario IVA	—	<u>1,134</u>
Total	<u>54,653</u>	<u>11,572</u>

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes</u></i>		
Impuesto al Valor Agregado	37,114	67,836
Retenciones en la fuente del IVA	7,232	19,640
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	3,100	8,186
Impuesto a la renta por pagar	<u>          </u>	<u>100,756</u>
Total	<u>47,446</u>	<u>196,418</u>

**12.1 Impuesto a la renta reconocido en los resultados** – Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	243,083	1,982,047
Gastos no deducibles <b>(2)</b>	97,390	54,272
Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	22,561	15,500
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	700	700
Beneficios tributarios <b>(1)</b>	<u>(223,346)</u>	<u>(188,423)</u>
Utilidad gravable	<u>140,388</u>	<u>1,864,096</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados 25% <b>(3)</b>	<u>35,097</u>	<u>466,024</u>

- (1)** Incluye principalmente interese ganando en pólizas de inversión en bancos locales por US\$151,103 y deducción por pago a empleados contratados con discapacidad por US\$17,707.
- (2)** Incluye principalmente provisión por jubilación patronal y desahucio por US\$49,459 y exceso de provisión de cuentas incobrables por US\$37,581.
- (3)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias; son susceptibles de revisión los años 2017 al 2020, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio, en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

(ESPACIO EN BLANCO)

## 12.2 Movimiento de crédito tributario (provisión) de impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	100,756	134,555
Provisión	35,097	466,024
<u>Pagos:</u>		
Retenciones en la fuente	(84,659)	(365,268)
Impuesto a la renta	<u>(100,756)</u>	<u>(134,555)</u>
Saldos al fin del año	<u>(49,562)</u>	<u>100,756</u>

## 12.3 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	243,083	1,982,047
Gastos de impuesto a la renta	60,771	495,512
Gastos no deducibles	50,281	27,136
Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	5,640	3,875
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	175	175
Beneficios tributarios <b>(1)</b>	<u>(55,837)</u>	<u>(47,106)</u>
Impuesto a la renta cargado en resultados	<u>61,030</u>	<u>479,592</u>
Tasa efectiva de impuestos – en %	<u>25.11%</u>	<u>24.20%</u>

## 12.4 Aspectos tributarios

El 31 de diciembre del año 2019, se publicó en el Registro Oficial la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que contenía reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales; y, el 4 de agosto del año 2020, se publicó mediante Decreto Ejecutivo 1114 el respectivo reglamento. Un detalle de los principales cambios es como sigue:

### Impuesto a la renta

- Deducciones

A partir del 2021, las provisiones de jubilación patronal y desahucio actuarialmente formuladas, por empresas especializadas o profesionales en la materia, serán deducibles en el período en que se registren.

Para la deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal se deberá atender las siguientes condiciones:

- Que corresponda a los trabajadores que hayan cumplido 10 o más años de trabajo; y,
  - Que los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos. Si no se atiende esta condición, se podrá generar impuestos diferidos y utilizar la deducción cuando se realice el pago.
- 
- Deducción de intereses con empresas relacionadas, los intereses pagados o devengados con partes relacionadas residentes o no en el país, que no sean banco, compañía aseguradora o entidad del sector financiero, no deberán ser mayor al veinte por ciento (20%), del resultado de sumar a la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. Los intereses pagados o devengados respecto del exceso de las relaciones indicadas no serán deducibles, en base a definiciones y procedimientos establecidos en el reglamento.

#### **Distribución de dividendos**

- La distribución de dividendos constituye el hecho generador del impuesto a la renta y se gravará en el ejercicio fiscal en el que se produzca la distribución, con independencia del período en el que se hayan generado los dividendos. La distribución de dividendos nace de la decisión de la Junta de Accionistas o del órgano correspondiente, que resuelva la obligación de la distribución, fecha y valor según lo que indique el Acta.
- Cuando la distribución de dividendos se realice a personas naturales residentes en el Ecuador, se procederá con la retención sobre el ingreso gravado de hasta el 25%.
- Cuando la distribución de dividendos se realice a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, se procederá con la retención, aplicando la tarifa general prevista para no residentes.

#### **Contribución única y temporal**

Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

#### **Ley Orgánica de Apoyo Humanitario**

El 22 de junio del año 2020, se publicó en el Registro Oficial la “Ley Orgánica de Apoyo Humanitario” para combatir la crisis sanitaria derivada del Covid - 19, la cual busca dar un alivio a la ciudadanía, al sector productivo y a la economía popular y solidaria para hacer frente a la actual situación económica y sanitaria del país. Las principales disposiciones son las siguientes:

- Impuesto a la renta - Se estableció deducción y exoneración de impuesto a la renta para instituciones financieras en los casos de otorgamiento de créditos comercial ordinario, productivo o microcrédito, y por el incremento el plazo de créditos concedidos.

- *Reducción de la jornada laboral* - Por eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificados, el empleador podrá reducir la jornada laboral, hasta un máximo del 50%.

### 12.5 Precios de transferencia

La resolución No. NAC – DGERCGC15-00000455 establece como operaciones no contempladas para determinar el monto acumulado de transacciones con partes relacionadas para la presentación del anexo e informe de precios de transferencias, aquellas celebradas con partes relacionadas locales con referencia al periodo fiscal analizado siempre que se cumplan las condiciones previstas en esta resolución. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, las transacciones con partes relacionadas corresponden solo a compañías locales; por tal motivo, la Compañía cumple con las condiciones establecidas en la referida resolución, por lo cual no está requerida a la presentación del informe de precios de transferencia.

### 13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Participación a trabajadores	42,897	349,773
Beneficios sociales	<u>73,149</u>	<u>87,388</u>
Total	<u>116,046</u>	<u>437,161</u>

**Participación a trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	349,773	315,034
Provisión	42,897	349,773
Pagos	<u>(349,773)</u>	<u>(315,034)</u>
Saldos al final del año	<u>42,897</u>	<u>349,773</u>

### 14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Jubilación patronal	115,292	121,980
Bonificación por desahucio	<u>40,724</u>	<u>44,090</u>
Total	<u>156,016</u>	<u>166,070</u>

**14.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les

corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	121,980	119,746
Costo de los servicios	32,039	35,508
Costo por intereses	4,421	5,089
(Ganancias)/pérdidas actuariales por:		
Cambios en supuestos financieros	3,962	(12,045)
Ajustes provenientes de experiencias	(16,414)	(9,823)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(30,696)</u>	<u>(16,494)</u>
Saldos al final del año	<u>115,292</u>	<u>121,980</u>

**14.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Fideicomiso entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Saldos al comienzo del año	44,090	41,583
Costo de los servicios	11,424	11,935
Costo por intereses	1,574	1,741
(Ganancias)/pérdidas actuariales por:		
Cambios en supuestos financieros	1,499	(985)
Ajustes provenientes de experiencias	(865)	(1,727)
Beneficios pagados	<u>(16,998)</u>	<u>(8,457)</u>
Saldos al final del año	<u>40,724</u>	<u>44,090</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2020 y 2019 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otros resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento e incremento salarial esperado. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento disminuye en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$12,578, en caso de que la tasa aumente en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$11,477.

Si los incrementos salariales aumentan en un 0.5% la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$12,812, en caso de que la tasa disminuya en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$11,793.

Si la rotación aumenta en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría US\$3,326, en caso de que la tasa disminuya por un año, la obligación por beneficios definidos aumentaría en US\$3,561.

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Tasa de descuento	3.05%	3.62%
Tasa esperada del incremento salarial	1.31%	1.50%

Los importes reconocidos en los resultados y otro resultado integral respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Costo actual del servicio	43,463	47,443
Costo financiero	5,995	6,830
(Ganancias) actuariales	(11,818)	(24,580)
(Ganancias) provenientes de reducciones o cancelaciones	(30,696)	(16,494)
Total	<u>6,944</u>	<u>13,199</u>

## 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**15.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Fideicomiso dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Fideicomiso, si es el caso.

**15.2.1. Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, el Fideicomiso acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones del Fideicomiso.

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
	Calificación (1)	
<u>Entidad financiera (1)</u>		
Banco del Pichincha C. A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional	AAA-	AAA-
Banco de la Producción	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico	AAA-	AAA-
Banco del Austro	AA	AA

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente sobre la misma y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

**15.2.2. Riesgo de mercado** - Comercialmente, el Fideicomiso tiene como riesgo la existencia de otros hoteles de similar o menor categoría que disputan niveles de ocupación en el mercado a través de descuentos en tarifas, ya que el mercado es altamente susceptible a la variación de tarifas; sin embargo, los mismos son mitigados con trabajos de fidelización a través de políticas de acercamiento a clientes realizadas por el área de mercadeo. Por esta razón existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de

mercado como la sensibilidad a los precios produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos por bajos niveles de ocupación.

La administración de estos riesgos es establecida por el Directorio y la Junta de Directorio del Fideicomiso, Quienes analizan y definen estrategias específicas presentadas por el Operador Hotelero, así como del área comercial para la concesión de locales con el fin de ser competitivos y cumplir presupuestos de ocupación

**15.2.3. Riesgo 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 monitorearlos 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 y de mantenimiento de locales 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 el Operador Hotelero y de los Locales, 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 tenerlos recursos suficientes durante todo el período 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.

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

**15.2.5. Categoría de instrumentos financieros** – El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos al costo amortizado por el Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<i><u>Activos financieros</u></i>		
Efectivo y equivalente de efectivo	358,743	483,858
Inversiones en activos financieros	2,614,612	3,712,025
Cuentas por cobrar	<u>557,069</u>	<u>492,430</u>
Total	<u>3,530,424</u>	<u>4,688,313</u>
<i><u>Pasivos financieros</u></i>		
Cuentas por pagar	<u>1,334,005</u>	<u>1,773,984</u>

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el valor de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado, clasificados como corrientes, se asemeja a su valor razonable a esa fecha, debido a que poseen vencimientos menores a 12 meses.

## 16. PATRIMONIO

**16.1 Aportes** – Al 31 de diciembre del 2020, representa un aporte del constituyente originador por US\$858,525 y el aporte de los inversionistas por US\$20,000,000 provenientes de la emisión de 4,000 VTP's.

**16.2 Anticipo y pago de dividendos** – Durante el año 2020 el fideicomiso ha distribuido dividendos sobre las utilidades generadas del año 2019 por US\$743,878. La distribución de los dividendos fue aprobada mediante Acta de Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada en mayo de 2020.

## 17. SUELDOS Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de la composición de los sueldos y beneficios a los empleados, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Sueldos y salarios	720,271	949,967
Participación de trabajadores	42,897	349,773
Aporte patronal	81,728	100,381
Décimo tercer sueldo	57,139	70,003
Fondo de reserva	55,731	59,247
Décimo cuarto sueldo	37,673	45,540
Jubilación Patronal	36,460	40,597
Bonificación por desahucio	12,998	13,676
Vacaciones	26,700	38,122
Otros beneficios a empleados	<u>46,415</u>	<u>64,219</u>
Total	<u>1,118,012</u>	<u>1,731,525</u>

## 18. OTROS COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

El detalle de la composición de los otros costos y gastos operacionales, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Impuestos, contribuciones y otros	140,694	133,665
Comisiones bancarias	50,652	113,345
Deterioro de cuentas por cobrar	37,581	
Seguridad privada	33,672	63,945
Seguros y reaseguros	26,901	29,881
Movilización y transporte	22,047	70,710
Otros gastos	<u>44,006</u>	<u>92,571</u>
Total	<u>355,553</u>	<u>504,117</u>

## 19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Fideicomiso mide sus resultados por segmentos de acuerdo a las dos líneas de negocio que posee. Un detalle de la información por segmentos de los ingresos, costos y rentabilidad al 31 de diciembre del 2020, son los siguientes:

	<u>31/12/20</u>			<u>31/12/19</u>		
	Servicios hoteleros, alimentos y otros	Galería (arriendos)	Total	Servicios Hoteleros, alimentos y otros	Galería (arriendos)	Total
Ingresos	2,075,932	1,012,868	3,088,800	5,047,836	1,754,012	6,801,848
Costos y gastos	<u>(2,572,618)</u>	<u>(505,699)</u>	<u>(3,078,317)</u>	<u>(4,516,810)</u>	<u>(606,174)</u>	<u>(5,122,984)</u>
Resultados	<u>(496,686)</u>	<u>507,169</u>	<u>10,483</u>	<u>531,026</u>	<u>1,147,838</u>	<u>1,678,864</u>

Las políticas contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables del Fideicomiso descritas en la Nota 3. Los resultados por segmento representan los resultados obtenidos por cada segmento, sin la distribución de los dividendos ganados, otros ingresos, participación a trabajadores, gastos financieros, administrativos y otros gastos no asignados a ningún segmento directamente. Lo anterior representa la medición informada a los encargados de la toma de decisiones del área operativa para propósitos de distribución de los recursos y evaluación del rendimiento del segmento.

Los activos y pasivos del Fideicomiso están destinados a atender la totalidad de la operación del Fideicomiso, por lo que los mismos no han sido revelados a nivel de segmento operativo.

## 20. GANANCIA BÁSICA POR VALOR DE TITULARIZACIÓN (VTP)

La ganancia básica por VTP se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los inversionistas del Fideicomiso entre el promedio ponderado de VTP's en circulación en el año cuyo detalle es como sigue.

	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP's del patrimonio neto del Fideicomiso	220,351	1,519,089
Promedio ponderado de número de VTP's	4,000	4,000
Ganancia básica y diluida por VTP	55	380

## 21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos al 31 de diciembre del 2020 y 2019, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a una persona u otra entidad que tiene control o influencia significativa, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sobre el Fideicomiso:

	<u>Relación</u>	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Operadora Internacional Hotelera S. A.</u>			
<u>Operinter:</u>	Operador		
Cuentas por cobrar		4,150	
Cuentas por pagar		80,232	385,839

Al 31 de diciembre del 2020, las principales transacciones efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluye:

	<u>Relación</u>	<u>31/12/20</u>	<u>31/12/19</u>
<u>Operadora Internacional Hotelera S. A.</u>			
<u>Operinter:</u>	Operador		
<u>Ingresos</u>			
Servicios hoteleros		3,705	33,164
<u>Costos y gastos</u>			
Remuneración de gestión		72,492	366,378
Regalías		56,854	134,760
Seguro hotelero		15,372	34,811
Marketing		<u>12,634</u>	<u>29,947</u>
Total		<u>161,057</u>	<u>565,930</u>

**Remuneración personal clave de la gerencia** – Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, la alta gerencia comprende al Apoderado Especial y Gerencia del Fideicomiso, a los cuales se les ha cancelado por concepto de sueldos, beneficios, comisiones y otros US\$98,756 y US\$90,175; respectivamente.

## 22. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso tiene firmados contratos para la concesión de locales y oficinas a clientes, los cuales tienen en todos los casos un plazo de vigencia de 5 años, y constan del pago de: i) un valor mensual de concesión (VMC); y, ii) un pago por concepto de garantía, el cual será destinado para solventar el cumplimiento de toda y cualquier obligación que no haya sido satisfecha de acuerdo con los términos de cada negociación.

**Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter** - En septiembre 17 del 2008, el Fideicomiso celebró un contrato de operación hotelera con el Fideicomiso a través del cual se le otorga la autonomía administrativa necesaria para la administración del Hotel, dentro de los parámetros y términos establecidos en el contrato. El plazo de duración del contrato es de 10 años contados a partir de la fecha de inicio de la pre-operación del Hotel, pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por períodos de 5 años, previo acuerdo entre las partes.

El Fideicomiso recibirá como contraprestación de sus servicios un honorario de incentivo, el cual representa una suma equivalente a un porcentaje sobre la utilidad bruta operacional generada por el Hotel, según los términos establecidos en las cláusulas del contrato de operación. Estos honorarios se liquidarán de forma mensual.

Adicionalmente, el Fideicomiso(operador) tomará y mantendrá vigentes las siguientes pólizas colectivas de seguros, las cuales serán pagadas con los flujos que genere la operación del Hotel:

- Responsabilidad civil extra contractual que cubre riesgos de accidentes a terceros (huéspedes y clientes) y protege los bienes de los mismos,
- Transporte de valores,
- Seguro de fidelidad y/o caución.

Durante el año 2020, los gastos por concepto de remuneración por la administración de las operaciones hoteleras y galería ascienden a US\$72,492 y por concepto de regalías por US\$56,854.

De acuerdo a lo establecido en el acta de asamblea extraordinaria de inversionistas celebrada el 27 de febrero del 2020, el Fideicomiso no efectuó la renovación del presente contrato cuyo vencimiento es el 31 de marzo de 2021. Con fecha 23 de octubre del 2020 la asamblea de inversionistas resolvió contratar como nuevo operador hotelero a la compañía Six Star Hotel SSH S. A, el cual empezará sus operaciones el 1 de abril de 2021. Hasta la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos no se han culminados los trámites legales para que comience la operación del nuevo operador hotelero.

### **23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2020 y abril 19 del 2021 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 19 del 2021 y serán presentados a la asamblea de Inversionistas y Directorio para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la asamblea de Inversionistas y Directorio sin modificaciones.