

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

SRI - Servicios de Rentas Internas



Moore & Asociados Cía. Ltda.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal y la Asamblea del:

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río.

Guayaquil, 6 de abril del 2022

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río. al 31 de diciembre del 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas de describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal y la Asamblea del:
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río
 Guayaquil, 6 de abril del 2022

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2021. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Reconocimiento de ingresos</u></p> <p>El reconocimiento de ingresos por la venta de servicios hoteleros y por venta de alimentos y bebidas propios de la actividad hotelera es el mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce ingresos en sus estados financieros y que constituye la fuente de generación de recursos para el Fideicomiso.</p> <p>Debido a la significatividad de este rubro y al riesgo inherente que representa en los estados financieros, se ha considerado asunto clave en la auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtener evidencia necesaria y la certeza de que el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo a las condiciones establecidas en la normativa contable vigente. • Realizar una prueba de validación de saldos donde solicitamos la información de las transacciones de ingresos generadas en el año 2021 y procedimos a efectuar la sumatoria. Adicionalmente solicitamos una muestra de facturas a efectos de validar la información reprocessada, donde verificamos la documentación soporte.

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

Los estados financieros de Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, por el año terminado al 31 de diciembre del 2020, fueron examinados por otros auditores, cuyo dictamen fechado 8 de abril del 2021, expresó una opinión sin salvedad sobre dicho estado financiero.



Al Representante Legal y la Asamblea del:
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río
Guayaquil, 6 de abril del 2022

Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Asamblea de Inversionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de este informe está en proceso la elaboración del Informe a los Inversionistas y se espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

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 dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe anual de los Administradores a la Asamblea de Inversionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Inversionistas del Fideicomiso.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la administración considere 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 adjuntos, la Administración es responsable de la evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de Fideicomiso Hotel Ciudad del Río es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, 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 las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los

Al Representante Legal y la Asamblea del:
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río
Guayaquil, 6 de abril del 2022

errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados



Al Representante Legal y la Asamblea del:
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río
Guayaquil, 6 de abril del 2022

y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves 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 cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, se emite por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	856.187	241.565
Inversiones al costo amortizado	7	2.842.620	2.553.188
Cuentas por cobrar clientes	8	231.499	110.129
Cuentas por cobrar otras		12.448	9.803
Impuestos por recuperar	15	92.451	80.501
Inventarios	9	110.552	102.556
Total activos corrientes		<u>4.145.757</u>	<u>3.097.742</u>
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	10	19.315.706	19.777.495
Activos intangibles		2.640	3.721
Otros activos		26.853	26.853
Impuesto diferido	15	250.127	278.712
Total activos no corrientes		<u>19.595.326</u>	<u>20.086.781</u>
Total activos		<u><u>23.741.083</u></u>	<u><u>23.184.523</u></u>

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

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA
Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2022.04.08
09:39:03 -05'00'



Firmado electrónicamente por:
SANTIAGO MARTIN
GALARRAGA
CIFUENTES



Firmado electrónicamente por:
MONICA NARCISA
MENDEZ MENDEZ

Marta Benavides
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Santiago Galárraga
Gerente General

Mónica Méndez
Contador General

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	12	195.183	180.318
Cuentas por pagar partes relacionadas	11	514.744	920.762
Pasivos de contrato	13	95.249	75.163
Cuentas por pagar otras	14	364.013	46.925
Impuestos por pagar	15	81.714	40.674
Beneficios sociales	16	332.432	114.553
Total pasivos corrientes		<u>1.583.335</u>	<u>1.378.395</u>
Pasivos no corrientes			
Jubilación patronal y desahucio	17	<u>297.528</u>	<u>173.288</u>
Total pasivos no corrientes		<u>297.528</u>	<u>173.288</u>
Total pasivos		<u>1.880.863</u>	<u>1.551.683</u>
Patrimonio			
Aporte fiduciario	18	24.276.529	24.276.529
Resultados acumulados	19	<u>(2.416.309)</u>	<u>(2.643.689)</u>
Total patrimonio		<u>21.860.220</u>	<u>21.632.840</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>23.741.083</u>	<u>23.184.523</u>

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

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2022.04.08
09:39:03 -05'00'



Firmado electrónicamente por:
SANTIAGO MARTIN
GALARRAGA
CIFUENTES



Firmado electrónicamente por:
MONICA NARCISA
MENDEZ MENDEZ

Marta Benavides
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Santiago Galárraga
Gerente General

Mónica Méndez
Contador General

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos	20 y 2.15	5.986.566	3.403.122
Costo de servicio	21	<u>(1.813.302)</u>	<u>(1.494.292)</u>
Utilidad bruta		4.173.264	1.908.830
Gastos operativos:			
De administración	21	(3.007.388)	(2.254.975)
De ventas	21	<u>(773.549)</u>	<u>(475.299)</u>
Utilidad (pérdida) operacional		<u>392.327</u>	<u>(821.444)</u>
Otros ingresos, netos	22	254.593	285.217
Gastos financieros, netos		<u>(155.638)</u>	<u>(90.803)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		491.282	(627.030)
Impuesto a la renta	15	(125.578)	238.730
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>365.704</u>	<u>(388.300)</u>
<u>Otros resultados integrales</u>			
Nuevas mediciones de los planes de beneficio definido - (pérdidas) y ganancias actuariales	17	<u>(138.324)</u>	<u>122.243</u>
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del ejercicio		<u>227.380</u>	<u>(266.057)</u>

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

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2022.04.08
09:39:03 -05'00'



Firmado electrónicamente por:
SANTIAGO MARTIN
GALARRAGA
CIFUENTES



Firmado electrónicamente por:
MONICA NARCISA
MENDEZ MENDEZ

Marta Benavides
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Santiago Galárraga
Gerente General

Mónica Méndez
Contador General

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados				Total
	Aporte fiduciario	Aplicación inicial de las NIIF	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2020	24.276.529	(1.168.330)	45.613	305.641	23.459.453
Según Asamblea de Inversionistas del 30 de junio de 2020 -Distribución de dividendos				(1.560.556)	(1.560.556)
Pérdida neta y resultado integral del año			122.243	(388.300)	(266.057)
Saldo al 31 de diciembre del 2020	<u>24.276.529</u>	<u>(1.168.330)</u>	<u>167.856</u>	<u>(1.643.215)</u>	<u>21.632.840</u>
Utilidad neta y resultado integral del año			(138.324)	365.704	227.380
Saldo al 31 de diciembre del 2021	<u>24.276.529</u>	<u>(1.168.330)</u>	<u>29.532</u>	<u>(1.277.511)</u>	<u>21.860.220</u>

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

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2022.04.08
09:39:03 -05'00'



Firmado electrónicamente por:
SANTIAGO MARTIN
GALARRAGA
CIFUENTES



Firmado electrónicamente por:
MONICA NARCISA
MENDEZ MENDEZ

Marta Benavides
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Santiago Galárraga
Gerente General

Mónica Méndez
Contador General

FIDEICMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2021	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Efectivo recibido de compañías relacionadas, clientes y otras		6.161.381	4.391.778
Efectivo pagado a proveedores y otros		(4.028.354)	(3.114.709)
Efectivo pagado a empleados		(554.659)	(524.161)
Pago de impuestos		<u>(132.225)</u>	<u>(940.408)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>1.446.143</u>	<u>(187.500)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Inversiones medidas al costo amortizado	7	(342.620)	2.546.812
Adiciones netas de propiedades, plantas y equipos	10	<u>(82.883)</u>	<u>(185.809)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(425.503)</u>	<u>2.361.003</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo pagado de relacionadas		<u>(406.018)</u>	<u>(2.033.320)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(406.018)</u>	<u>(2.033.320)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		614.622	140.183
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>241.565</u>	<u>101.382</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>856.187</u>	<u>241.565</u>

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

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2022.04.08
09:39:03 -05'00'



Firmado electrónicamente por:
SANTIAGO MARTIN
GALARRAGA
CIFUENTES



Firmado electrónicamente por:
MONICA NARCISA
MENDEZ MENDEZ

Marta Benavides
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Santiago Galárraga
Gerente General

Mónica Méndez
Contador General

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

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

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

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

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

Al 31 diciembre del 2021, la tasa de ocupación del hotel es del 57,91% (2020: 28,59%).

1.2 Situación financiero del país y efectos del SARS-CoV-2

La pandemia del SARS-CoV-2 continuó causando impactos negativos en las economías y negocios a nivel mundial y en diversas actividades y sectores del país durante el año 2021. Por su parte, el Gobierno Ecuatoriano con la finalidad de enfrentar estas situaciones en el corto plazo, dictaminó ciertas acciones para la recuperación y dinamización de la economía, las cuales incluyeron, entre otras: i) un amplio plan de vacunación a nivel nacional a fin de controlar la propagación del virus y retomar varias actividades presenciales, considerando la actualidad de las nuevas variantes; ii) iniciar procesos de renegociación de ciertos tramos de la deuda externa a plazos y tasas más convenientes; iii) suscribir nuevos acuerdos de préstamo con organismos multilaterales de crédito; e, iv) impulsar nuevas reformas tributarias, laborales y de seguridad e inversión para restaurar la estabilidad macroeconómica.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

De esta manera la economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el 2021, logrando un crecimiento cercano al 4%, de acuerdo a datos publicados por el Banco Central del Ecuador, y una disminución en el déficit fiscal reflejado en la mayor recaudación de impuestos, el incremento de los precios del petróleo y la austeridad en el gasto público.

Ante esta situación la Administración del Hotel, continuó con la ejecución del plan de limitación de gastos en el 2021, incurriendo únicamente en los que garanticen la calidad y los estándares de la marca Wyndham.

Los siguientes planes de reducción de gastos fueron implementados en el 2021:

Plan de Contracción en gastos no esenciales:

- Suspensión frecuencia 1 día servicio de cantante del bar hotel.
- Suspensión decoración de flores en áreas públicas.
- Suspensión programa de aromatización para pasillos y áreas públicas.
- Reducción de gastos legales, honorarios.
- Reducción de gastos de viaje y viáticos.
- Reducción de puntos de servicios de TV por cable.
- Reducción de servicio de internet (60 megas máximo).
- Reformulación de pautas publicitarias en redes sociales y de fotografía.

Entorno a la estrategia comercial:

Tomando como base el Plan de Gestión Comercial para el 2021, se establecieron las estrategias encaminadas a:

- Mantener la estructura de la fuerza de ventas corporativa compuesta por 2 coordinadoras comerciales.
- Estrategia de tarifas corporativas US\$89++ y US\$99++ con varias campañas en todo el año para desarrollar los nichos de mercado como: laboratorios, consumo masivo, sector Austro, mineras, pymes, etc.
- Se identificó 1400 empresas, las cuales no produjeron en el 2020 a las cuales se les realizó cobertura masiva por telemarketing para prospectarlas y actualizar base de datos con potencial.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al cierre del año 2021, la tarifa promedio de la ciudad fue de US\$76.27 y Wyndham Guayaquil registro una tarifa de US\$97.76, siendo el hotel con mejor tarifa promedio del año. La ocupación del hotel del fue del 57.91% superior en 6.7 puntos a la ocupación promedio de la ciudad 51.19%, considerando los datos estadísticos de 13 hoteles que reportan a AHOTEGU (Asociación Hotelera del Guayas). Posicionándose como el 2^{do} hotel de mayor ingreso de la ciudad, en lo que refiere a venta de habitaciones.

1.3 Instrucciones fiduciarias

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

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

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, han sido autorizados por el Directorio para su publicación con fecha 16 de marzo de 2022 y posteriormente serán puestos a consideración a la Asamblea de Inversionistas para su aprobación definitiva.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigente al 31 de diciembre de 2021.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y 2020 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2021 con los del año 2020, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato comprenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
IFRS 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
IFRS 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIC 8	Enmienda. Se aclara la forma en que las empresas deben distinguir entre los cambios de políticas y estimaciones contables.	1 de enero 2023
NIC 12	Enmienda. Se aclara sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

2.3 Moneda funcional y presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Fideicomiso mantiene activos y pasivos financieros únicamente en la categoría de “costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Activos financieros al costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones al costo amortizado: Corresponden a inversiones con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento menor de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro “otros ingresos, netos” cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por los servicios de alojamiento en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 15 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(b) Pasivos financieros al costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos promedios de 90 días.
- (ii) Cuentas por pagar partes relacionadas: Corresponden a montos adeudados por asistencia técnica, regalías y dividendos pendientes de pago a los inversionistas del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas, se registra el deterioro por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar clientes, utilizando el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, considerando una matriz de provisiones basadas en el histórico de recuperación que ha tenido el Fideicomiso durante los tres últimos años. Ver además Nota 8.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras, incluyendo además la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 comprenden US\$16.479 y US\$20.632, respectivamente. El Fideicomiso, considera que la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esa fecha.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario de impuesto a la renta por compensar y que son objeto de reclamo ante la autoridad fiscal. Cuando la administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventarios

Los inventarios incluyen principalmente alimentos, bebidas y suministros, se registran al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los productos terminados comprende el precio de compra, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

2.8 Propiedades y equipos

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

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración del Fideicomiso estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificio	80
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y comunicación	5 -10
Equipos hoteleros y restaurantes	10 -15
Vehículos	10

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

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2021 el Fideicomiso no ha efectuado construcciones de activos calificables.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Activos intangibles

Los activos intangibles tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de adquisición del software. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos e intangibles)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades y equipos e intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Fideicomiso registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

El Fideicomiso evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.11 Pasivos de contrato

Los pasivos de contrato constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes).

Anticipos: incluyen valores pagados por anticipado de clientes, su liquidación se efectúa a través de la entrega o prestación de bienes y servicios, según corresponda, por parte del Fideicomiso.

2.12 Impuesto corrientes y diferidos

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

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i. las diferencias temporarias deducibles;
- ii. la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii. la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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

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

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Fideicomiso ha determinado que mantiene pérdidas tributarias por compensar las cuales originan un impuesto diferido activo de US\$186.387 (2020: US\$218.718) mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. Ver Nota 15 (e).

2.13 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: El Fideicomiso tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados al Fideicomiso o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El Fideicomiso determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 3,07% (2020: 3,13%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del tesoro de los Estados Unidos de Norte América, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para el Fideicomiso.

2.14 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) El Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15 Reconocimiento de ingresos

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

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

Prestación de servicios de alojamiento:

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

Expendio de alimentos, bebidas y otros:

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

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

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

consumo de alimentos y bebidas; en el momento en el que se da el evento y facturados el cierre de este.

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio, concentración y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso en estos últimos años, ha estado relacionada principalmente con factores externos que determinan ofertas y ajustes en las tarifas de habitaciones y locales de eventos, realizados para reactivar la operación.

Estas circunstancias son medidas constantemente por el Contralor Financiero del Fideicomiso, a fin de determinar la estructura de precios adecuada.

Cabe adicionar que la compra de productos y servicios son efectuadas a proveedores recurrentes con los cuales se tienen contratos firmados y políticas de crédito favorables para el Fideicomiso, por lo que el riesgo de variación de precios para dichos productos es mínimo.

(ii) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar clientes y cuentas por cobrar otras.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco del Austro S.A.	-	AA / AA+
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+	AAA / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA- / AAA-

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Fideicomiso se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto el Fideicomiso mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

El Fideicomiso, durante los años 2021 y 2020 concentró su apalancamiento netamente en proveedores y relacionadas, manteniendo plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de ingresos que el Fideicomiso mantiene.

El Fideicomiso no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2021</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Total</u>
Proveedores y otras	559.196	-	559.196
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	514.744	514.744
	<u>559.196</u>	<u>514.744</u>	<u>1.073.940</u>
<u>2020</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Total</u>
Proveedores y otras	227.243	-	227.243
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	920.762	920.762
	<u>227.243</u>	<u>920.762</u>	<u>1.148.005</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

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

Adicionalmente, consistente con la industria, el Fideicomiso monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron los siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por pagar proveedores y otras	559.196	227.243
Cuentas por pagar partes relacionadas	514.744	920.762
	<u>1.073.940</u>	<u>1.148.005</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(856.187)</u>	<u>(241.565)</u>
Deuda neta	217.753	906.440
Total patrimonio neto	21.860.220	21.632.840
Capital total	22.077.973	22.539.280
Ratio de apalancamiento	1%	4%

Las principales fuente de apalancamiento son las cuentas por pagar proveedores y relacionadas.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

El Fideicomiso provisiona su cartera en base a una evaluación individual de su cartera de clientes de acuerdo a la antigüedad de la misma. El Fideicomiso reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

El deterioro de cuentas por cobrar se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de las propiedades, plantas y equipos:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.8.

(c) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

(d) Impuesto a la renta diferido

El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las ganancias de impuestos a recuperar en períodos futuros relacionadas con la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores. Ver Nota 2.12.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Efectivo y equivalente de efectivo	856,187	241,565
Inversiones medidas al costo amortizado	2,757,380	2,553,188
Cuentas por cobrar partes clientes y otras	<u>243,947</u>	<u>119,932</u>
Total activos financieros	<u><u>3,857,514</u></u>	<u><u>2,914,685</u></u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar proveedores y otras	559,196	227,243
Cuentas por pagar partes relacionadas	<u>514,744</u>	<u>920,762</u>
Total pasivos financieros	<u><u>1,073,940</u></u>	<u><u>1,148,005</u></u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caja	9.421	9.387
Bancos (1)	<u>46.766</u>	<u>232.178</u>
	56.187	241.565
Inversiones	<u>800.000</u>	-
	<u><u>856.187</u></u>	<u><u>241.565</u></u>

(1) Corresponde principalmente a fondos de libre disponibilidad mantenidos en bancos locales.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVERSIONES AL COSTO AMORTIZADO

Composición:

	Tasa de interés	Fecha de		2021	2020
		Emisión	Vencimiento		
Banco Pichincha C.A.	6.00%	12/15/2021	12/16/2022	1,800,000	-
Banco Pacífico S.A.	6.05%	6/17/2021	6/17/2022	1,000,000	-
Banco Pichincha C.A.	7.50%	5/27/2020	5/28/2021	-	1,500,000
Banco Pichincha C.A.	6.50%	12/10/2020	12/15/2021	-	1,000,000
				<u>2,800,000</u>	<u>2,500,000</u>
Interés por cobrar				<u>42,620</u>	<u>53,188</u>
				<u>2,842,620</u>	<u>2,553,188</u>

8. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Composición:

	2021	2020
Clientes -Huéspedes (1)	88.254	47.892
Clientes -Corporativos (1)	<u>159.724</u>	<u>82.869</u>
	247.978	130.761
Provisión por deterioro (2)	<u>(16.479)</u>	<u>(20.632)</u>
	<u>231.499</u>	<u>110.129</u>

(1) Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	2021	2020
<u>Por vencer</u>	95.488	40.402
<u>Vencidas</u>		
De 0 a 30 días	128.134	25.248
De 31 a 60 días	3.880	11.781
De 61 a 90 días	3.531	-
De 91 a 120 días	1.661	-
De 120 a 180 días	2.705	-
Más de 180 días	<u>12.579</u>	<u>53.330</u>
	<u>247.978</u>	<u>130.761</u>

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

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

La clasificación por deudor se presenta de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Agencias de viaje	26,205	30,287
Comercial	221,773	100,474
	<u>247,978</u>	<u>130,761</u>

El Fideicomiso decidió aplicar el “enfoque simplificado”, para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes fue agrupada con base en las características de riesgos, según se muestra en el cuadro anterior, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso en el período de 36 meses anteriores al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectarían la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso.

Con base en lo anterior, el Fideicomiso determinó la siguiente matriz de provisiones para pérdidas crediticia esperada:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Ratio esperado		Ratio esperado	
	Agencias de viaje	Comercial	Agencias de viaje	Comercial
Corriente	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Entre 0 a 30	2,1%	0,5%	0,03%	0,20%
Entre 31 a 60	4,4%	0,8%	0,06%	0,33%
Entre 61 a 90	11,5%	2,3%	0,17%	0,93%
Entre 91 a 120	19,9%	4,9%	0,00%	0,00%
Entre 120 a 180	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Entre 181 a 360	30,9%	8,0%	0,35%	2,59%
Más de 360 días	100,0%	100,0%	0,63%	5,22%

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Los movimientos de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	20.632	23.309
Recuperaciones	(4.153)	(2.677)
Provisión	-	-
Saldo final	<u>16.479</u>	<u>20.632</u>

Los valores en libros de las cuentas por cobrar clientes menos la estimación por deterioro son similares a su valor razonable.

9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Alimentos	69.178	44.307
Suministros	29.652	27.524
Licores y cigarrillos	11.722	30.725
	<u>110.552</u>	<u>102.556</u>

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Terreno	Edificio	Instalaciones	Muebles y enferes	Equipo de computación y comunicación	Equipos hoteleros y restaurantes	Vehiculos	Total
Al 1 de enero del 2020								
Costo	1.977.254	17.255.453	336.140	1.046.135	444.896	1.707.741	99.584	22.867.203
Depreciación acumulada	-	(984.306)	-	(521.793)	(311.203)	(905.480)	(30.777)	(2.753.559)
Valor en libros	<u>2.582.951</u>	<u>3.505.961</u>	<u>332.224</u>	<u>1.173.172</u>	<u>681.650</u>	<u>17.857</u>	<u>40.603</u>	<u>20.113.644</u>
Movimiento 2020								
Adiciones	-	-	104.280	46.079	11.712	23.738	-	185.809
Depreciación	-	(226.822)	-	(92.386)	(27.713)	(168.687)	(6.350)	(521.958)
Valor en libros al 31 diciembre del 2020	<u>2.582.951</u>	<u>3.279.139</u>	<u>436.504</u>	<u>1.126.865</u>	<u>665.649</u>	<u>(127.092)</u>	<u>34.253</u>	<u>19.777.495</u>
Al 31 de diciembre del 2020								
Costo	1.977.254	17.255.453	440.420	1.092.214	456.608	1.731.479	99.584	23.053.012
Depreciación acumulada	-	(1.211.128)	-	(614.179)	(338.916)	(1.074.167)	(37.127)	(3.275.517)
Valor en libros	<u>1.977.254</u>	<u>16.044.325</u>	<u>440.420</u>	<u>478.035</u>	<u>117.692</u>	<u>657.312</u>	<u>62.457</u>	<u>19.777.495</u>
Movimiento 2021								
Adiciones	-	-	14.553	10.712	25.239	32.379	-	82.883
Bajas	-	-	-	(25.562)	(1.426)	(55.629)	-	(82.617)
Bajas en depreciación	-	-	-	-	1.426	62.194	-	63.620
Depreciación	-	(179.221)	-	(82.698)	(33.048)	(223.719)	(6.989)	(525.675)
Valor en libros al 31 diciembre del 2021	<u>1.977.254</u>	<u>15.865.104</u>	<u>454.973</u>	<u>380.487</u>	<u>109.883</u>	<u>472.537</u>	<u>55.468</u>	<u>19.315.706</u>
Al 31 de diciembre del 2021								
Costo	1.977.254	17.255.453	454.973	1.077.364	480.421	1.708.229	99.584	23.053.278
Depreciación acumulada	-	(1.390.349)	-	(696.877)	(370.538)	(1.235.692)	(44.116)	(3.737.572)
Valor en libros	<u>1.977.254</u>	<u>15.865.104</u>	<u>454.973</u>	<u>380.487</u>	<u>109.883</u>	<u>472.537</u>	<u>55.468</u>	<u>19.315.706</u>

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2021 y 2020 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por el Fideicomiso, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Cuentas por pagar:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inversionistas varios (1)	Inversionistas	Dividendos	440.348	612.512
Operinter S.A. (2)	Operador hotelero	Asistencia técnica	39.486	287.036
Mornin S.A. (3)	Representante de marca	Comisiones	34.909	21.214
			<u>74.395</u>	<u>308.250</u>

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

(2) Corresponde al honorario de incentivo fijo del 13% sobre la utilidad bruta operacional (G.O.P.). Ver Nota 23.

(3) Corresponde a las comisiones de franquicia (regalías) y comisiones menores según lo estipulado en el contrato del 07 de junio de 2010. Ver Nota 23.

(b) Transacciones:

<u>Gastos</u>	<u>Transacción</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operinter S.A. (1)	Asistencia técnica	285.935	113.623
Mornin S.A. (1)	Comisión franquicia	285.916	173.967
		<u>571.851</u>	<u>287.590</u>

(1) Ver Nota 21.

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración del Fideicomiso incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los ejecutivos principales del Fideicomiso durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2021 y 2020:

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Detalle</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Honorarios administradores	<u>150,626</u>	<u>115,644</u>

12. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proveedores de servicios	105,652	100,894
Proveedores de alimentos	<u>89,531</u>	<u>79,424</u>
	<u>195,183</u>	<u>180,318</u>

Ver composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Booking.com	20,384	33,043
Procesadora Nacional de Alimentos C.A.	16,040	22,976
Expedia Lodging Partner Services SARL	12,083	6,569
Proaudio Eventos S.A.	7,842	1,390
Plataforma Ecuador Ecuplata S.A.	7,682	4,014
Constructora GGV Asociados Inproconfi S.A.	5,673	-
Trading Elite S.A.	4,414	5,793
Vinueza Albino Stalyn Anselmo	4,278	-
Almacenes Juan Eljuri Cia Ltda	4,201	13,098
Otros menores	<u>112,586</u>	<u>93,435</u>
	<u>195,183</u>	<u>180,318</u>

13. PASIVO DE CONTRATO

Composición:

Corresponde a valores recibidos por clientes por concepto de reservas de eventos y habitaciones:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Alexandra Arellano	5.000	5.000
Hino de Ecuador Cía Ltda.	4.055	-
Benites Donoso Marcos Paul	3.500	-
Campoverde Reyes Karen	3.050	-
Saljuper S.A.	2.684	-
Empresa de Turismo M&Tours S.A.	2.500	2.500
Campos Crespo Eliot	2.460	-
Alcala Comunicaciones S. EN C.	2.062	-
Valeria Murillo	-	8.345
Leonarzo Asanza	-	6.000
Círculo Suboficiales de la Fuerza Naval	-	5.247
Sociedad de Lucha Contra el Cáncer	-	3.965
María José Vizueta	-	3.250
Otros menores	69.938	40.856
	<u>95.249</u>	<u>75.163</u>

14. CUENTAS POR PAGAR OTRAS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contribución al patrimonio (1)	346.125	-
Otros menores	17.888	46.925
	<u>364.013</u>	<u>46.925</u>

(1) Corresponde a la cuenta por pagar al Servicios de Rentas Internas por contribución del patrimonio de acuerdo a Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19, cuyo valor será cancelado en los ejercicios 2022 y 2023 respectivamente.

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2018 al 2021 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta corriente	96.993	-
Impuesto a la renta diferido	<u>28.585</u>	<u>238.731</u>
Cargo a los resultados integrales del año	<u><u>125.578</u></u>	<u><u>238.731</u></u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2021 y 2020 se determinó como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación laboral e impuestos	577.979	(627.030)
Menos: Participación laboral	<u>(86.697)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	491.282	(627.030)
Mas:		
Gastos no deducibles (1)	391.171	113.171
Gastos incurridos para generar gastos exentos	600	600
Participación Trabajadores Atribuibles a Ingresos Exentos	23.334	27.455
Menos:		
Ingresos Exentos (2)	(156.158)	(183.636)
Amortización de pérdidas (3)	(129.324)	-
Deducciones adicionales (4)	<u>(232.932)</u>	<u>(205.430)</u>
Base imponible total	387.973	(874.870)
Tasa de Impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u><u>96.993</u></u>	<u><u>-</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2021 corresponde a la contribución sobre el patrimonio por US\$346.125, provisión de jubilación patronal y contribución única temporal por US\$45.047. Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente a jubilación patronal y desahucio por US\$80.052.

(2) Corresponde a ingresos por inversiones en certificados de depósitos mayores a un año por US\$156.158 (2020: US\$183.636).

(3) Corresponde a la amortización del 25% de la utilidad gravable del 2021 por la pérdida del 2020.

(4) Al 31 de diciembre del 2021 incluye principalmente a beneficio por depreciación adicional, incremento de empleo, seguro de salud y personal con discapacidad por US\$232.931 (2020: US\$205.430).

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la determinación del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta determinado	96,993	-
Menos		
Retenciones en la fuente del año	(108,385)	(64,842)
Crédito tributario años anteriores	(64,842)	-
Crédito tributario	<u>(76,234)</u>	<u>(64,842)</u>

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2021 y 2020 se muestra a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	491.281	(627.030)
Tasa impositiva vigente	25%	25%
	122.820	-
Efecto fiscal de gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	(25.827)	-
Impuesto a la renta causado	<u>96.993</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>20%</u>	<u>0%</u>

(d) Impuesto por recuperar y pagar

<u>Impuestos por recuperar:</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Crédito tributario por retención de impuesto a la renta	76,234	64,842
Crédito de impuesto a la renta	15,659	15,659
Retenciones de IVA	558	-
	<u>92,451</u>	<u>80,501</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto al valor agregado	40,008	15,937
Retenciones de Impuesto al valor agregado	19,113	12,582
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	22,593	12,155
	<u>81,714</u>	<u>40,674</u>

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Impuesto a la renta diferido

El movimiento del impuesto a la renta diferido activo es el siguiente:

	Pérdidas tributarias	Jubilación patronal y desahucio	Total
Impuestos diferidos:			
Al 1 de enero de 2020	-	39.982	39.982
Cargo a resultados por impuestos diferidos	218.718	20.012	238.730
Al 31 de diciembre del 2020	218.718	59.994	278.712
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(32.331)	3.746	(28.585)
Al 31 de diciembre del 2021	186.387	63.740	250.127

(f) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe o US\$3.000.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 25% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

Al 31 de diciembre del 2021, de acuerdo a la normativa vigente, le Fideicomiso no está obligada a presentar el anexo ni el informe de las operaciones con partes relacionadas.

(g) Otros asuntos

Reformas Societarias

“Ley de Modernización a la Ley de Compañías”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 347 de 10 de diciembre de 2020 se publicó la mencionada Ley que incluyó la reforma de varios aspectos societarios aplicables a entidades bajo control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reformas Laborales

“Ley Orgánica de Apoyo Humanitario”: El 22 de junio del 2020 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 229 las reformas laborales, en el contexto de la crisis del covid-19, en la cual se incluyó ciertas flexibilizaciones en el ámbito laboral hasta por dos años.

Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19 (LODESF)”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publica el referido cuerpo normativo que contiene reformas.

Adicionalmente en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 608 del 30 de diciembre del 2021, se promulga, vía Decreto Ejecutivo N°304, el “Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal (RLODESF)”

Entre las principales reformas introducidas podemos mencionar las siguientes:

i) Contribución Temporal Patrimonial para los años 2022 y 2023

Aplica una tarifa de entre el 0% y el 2% para personas naturales que al 1 de enero de 2021, posean un patrimonio individual igual o mayor a US\$1.000.000; o, cuando exista sociedad conyugal, un patrimonio igual o mayor a US\$2.000.000. Existen condiciones especiales de esta contribución para no residentes fiscales en el Ecuador y para residentes con patrimonio en el exterior.

En cuanto a sociedades, aplica una tarifa del 0,8% sobre el exceso del patrimonio neto igual o mayor a US\$5.000.000, al 31 de diciembre de 2020. El pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos ni es deducible para el pago de otros impuestos.

ii) Régimen impositivo voluntario, único y temporal para la regularización de activos en el exterior

Se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022.

iii) Reformas en materia de Impuesto a la Renta

- En personas naturales: éstas tienen derecho a una rebaja del Impuesto al Renta causado, calculada en función de sus gastos personales. Esta rebaja tiene en un

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

límite del 10% si excede y del 20% cuando la renta bruta anual no excede el valor de 2,13 fracciones básicas desgravadas de Impuesto a la Renta (US\$ 24.090,30 para el ejercicio 2022).

Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales y las deducciones de personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100.000.

- Exoneración del pago sobre herencias a los beneficiarios dentro del primer grado de consanguinidad con el causante y cónyuges supervivientes beneficiarios.
- Se modifican las condiciones y plazos para acceder a la exención de ingresos por rendimientos generados por depósitos e inversiones de renta fija y se amplía esta exención a los rendimientos que se obtenga de fondos de inversión.
- Se excluyen del listado de ingresos exentos a los obtenidos por las entidades acreditadas por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación y los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana.
- Se establecen nuevas condiciones para la exoneración de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas. El monto de exoneración pasaría de 2 a 50 Fracciones Básicas Desgravadas (monto transferido inferior al 25% del capital suscrito). El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.
- Se permite la deducción adicional del 100% por el gasto de depreciación/amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable.
- Se elimina la deducción del 150% por incremento neto de empleo y remuneraciones de adultos mayores y emigrantes retornados mayores de 40 años.
- Se elimina la deducción de los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de productividad y gastos de viaje para accesos a mercados internacionales para micro, pequeñas y medianas empresas.
- Se incrementa a 150% la deducción adicional de valores destinados a publicidad, promoción y patrocinio a favor de deportistas y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
- Se permite la deducción adicional del 150% por los gastos por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato (sujeto

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

a condiciones), al igual que para gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales,

- Se permite la deducción adicional del 100% sobre los gastos relacionados con las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental.
- Se elimina la norma reglamentaria que establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría con relacionadas.
- Se elimina la norma reglamentaria que disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta y se elimina el registro de impuestos diferidos por este concepto.
- Se elimina la deducción adicional de un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales, para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas.

iv) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)

- Se modifica la exención en la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que el inmueble sea un terreno o uno destinado a vivienda y se incluye los bienes accesorios. También las realizadas por personas naturales y sociedades en la primera transferencia de dominio del respectivo inmueble, hasta 5 años después de la promulgación de la Ley
- Se eliminan las exoneraciones de pago de impuesto a la renta de 5 y 10 años para i) Inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1); ii) Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2); iii) Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3); iv) Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4); v) Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6), vi) Administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico, exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7); vii) Los ingresos obtenidos por actividades exclusivas de investigación científica y que reinviertan al menos el 10% de sus utilidades en el país (Art. 9 # 21); viii) Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana(Art.9n.-22); y, ix) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.
- Se elimina el incentivo por reinversión de utilidades.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se establece la reducción de tres puntos porcentuales (3%) de la tarifa del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones, aplicable hasta por 15 años.
 - Se establece la reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.
 - Se establece una tarifa única del 10% como Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones provenientes de sociedades domiciliadas en territorio ecuatoriano.
 - Las personas naturales residentes en el país y las sociedades nacionales que perciban ingresos en el exterior, sujetos al Impuesto a la Renta en el país de origen, tienen derecho a utilizar dicho impuesto como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado en el Ecuador.
- v) Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo: Se eliminan los siguientes incentivos para la atracción de inversiones privadas:
- Exoneración de Impuesto a la Renta (IR) para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados;
 - Exoneración de ISD en dividendos distribuidos a beneficiarios efectivos en Ecuador para sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades en activos nuevos y productivos;
 - Exoneración de IR por inversiones en industrias básicas;
 - Se eliminan los beneficios tributarios aplicables a los proyectos de vivienda de interés social.
- vi) Reformas al Código Tributario:
- La responsabilidad del Representante Legal en el ámbito tributario, ya no es solidario, salvo en caso de dolo o culpa grave.
 - La prescripción de la acción de cobro es de 5 años en todas las obligaciones tributarias.
 - La Facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria es caduca en 4 años contados desde la fecha en que ésta fue exigible.
 - Se incorpora a la transacción en materia tributaria como una forma de extinguir obligaciones tributarias.
- vii) Otras reformas:
- En el referido Segundo Suplemento N° 596, se publica la Resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000056 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece las reglas generales para la deducibilidad de las provisiones para

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

atender el pago de pensiones jubilares patronales, aplicables al ejercicio fiscal 2021.

Para el caso del año 2021 será deducible la pensión de jubilación patronal y desahucio, siempre que el empleador disponga de los fondos disponibles para el cumplimiento de la obligación de pago, estos rubros no generarán impuesto diferido. Este fondo deberá estar destinado exclusivamente al pago futuro de la pensión de jubilación patronal y debe haber sido constituido con anterioridad a la declaración del Impuesto a la Renta del año 2021.

Para los trabajadores de por lo menos diez años con el mismo empleador, que incumplan con lo antes señalado, la provisión no será deducible y se reconocerá un impuesto diferido, que será utilizado cuando el empleador se desprenda efectivamente de los recursos.

En los trabajadores menores a diez años con el mismo empleador, no serán deducibles, aun cumpliendo con lo antes señalado, ni causará impuesto diferido.

- El 29 de diciembre del 2021 el Servicio de Rentas Internas Resolución emite la resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000060, con el fin de establecer las normas para la aplicación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

El régimen impositivo simplificado (RISE) y el régimen impositivo para microempresas fueron derogados, tras la creación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

Los sujetos pasivos a quien aplica son: personas naturales y jurídicas, los mismos que están categorizadas así: i) emprendedores, aquellos que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 300.000; y, ii) negocios populares, aquellas personas naturales que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 20.000.

No están sujetas a este régimen las siguientes actividades: servicios de construcción y urbanización, lotización, actividades profesionales, mandatos y representaciones, transporte, actividades agropecuarias, comercializadoras de combustible, relación de dependencia, rentas de capital, regímenes especiales, receptores de inversión extranjera directa y actividades en asociación pública-privada, sector de hidrocarburos, minería, petroquímica, laboratorios médicos y farmacéuticas, industrias básicas, financiero, seguros y economía popular y solidaria, tampoco estarán sujetos al Régimen quienes hayan recibido ingresos brutos superiores a US\$ 300.000 en el año anterior.

Se les aplicará la retención en la fuente del 1%, por concepto de bienes y servicios de las actividades económicas sujetas a este régimen.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Devolución de IVA a Exportadores: Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación.

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE):

- El 22 de diciembre del 2021, mediante Decreto Ejecutivo No. 298, se dispuso la reducción progresiva del ISD en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.
- En el Segundo Suplemento N° 596 del Registro Oficial del 13 de diciembre del 2021, se publica la Resolución No. NAC-DGERCGC21-00000053 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece el valor anual de exoneración del ISD por consumos o retiros realizados desde el exterior mediante la utilización de tarjetas de crédito o de débito, para los períodos fiscales 2022, 2023 y 2024.
- Se excluye a la modalidad de streaming como parte de los servicios de televisión pagada sujeto a ICE y se elimina el “monto mínimo” para gravar a las cuotas, membresías, afiliaciones, acciones y similares cobrados en servicios prestados por clubes sociales (previamente fue a partir de US\$ 1.500 anuales).
- Se eliminan como operaciones alcanzadas con ICE, entre otros, a las siguientes:
 - i) Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales o sociedades; ii) Producción o importación de videojuegos, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico a gas; y, vehículos motorizados híbridos.

viii) Fiscalidad Internacional

Se eliminan montos máximos y otros requisitos para la aplicación automática de beneficios establecidos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscritos por el Ecuador.

De acuerdo con la Gerencia del Fideicomiso, luego de revisar los cambios que genera esta ley, considera de que las mencionadas reformas, el principal impacto que tendrá es a contribución al patrimonio. Ver Nota 14.

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2021</u>				
Beneficios a empleados - corrientes (1)	114,553	2,305,443	(2,087,564)	332,432
Beneficios a empleados - no corrientes (2)				
Jubilación patronal	130,104	106,635	(15,387)	221,352
Desahucio	43,184	73,622	(40,630)	76,176
	<u>173,288</u>			<u>297,528</u>
<u>Año 2020</u>				
Beneficios a empleados - corrientes (1)	602,183	910,403	(1,398,033)	114,553
Beneficios a empleados - no corrientes (2)				
Jubilación patronal	193,241	60,257	(123,394)	130,104
Desahucio	65,860	20,945	(43,621)	43,184
	<u>259,101</u>			<u>173,288</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2021 se compone principalmente por la participación de trabajadores del período por US\$86.697 y finiquito por pagar por US\$51.762. Al 31 diciembre del 2020 por las propinas a los empleados por US\$35.675.

(2) Ver Nota 17.

17. PASIVO NO CORRIENTE – JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo no corriente es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Jubilación patronal	221.352	130.104
Bonificación por desahucio	76.176	43.184
	<u>297.528</u>	<u>173.288</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2021 y 2020, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios al Fideicomiso.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tasa de descuento	3,07%	3,13%
Tasa de incremento salarial	3,00%	0,00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	18,21%	19,06%
Vida laboral promedio remanente	7,85	8,17

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

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	173,288	259,101
Costo laboral por servicios actuales	34,920	70,696
Costo financiero	5,424	9,355
Pérdida (ganancia) actuarial (2)	138,324	(61,065)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(15,387)	(61,178)
Beneficios pagados	(39,041)	(43,621)
Saldo final	<u>297,528</u>	<u>173,288</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el Fideicomiso registró el efecto contra otros resultados integrales.

18. APOORTE FIDUCIARIO

Los aportes fiduciarios, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, están constituidos por el aporte en efectivo del constituyente realizado en años anteriores por US\$276.529; y, el aporte de los inversionistas por la colocación de los 4.800 VTP's (Valor de Titularización de Participación) a un valor nominal de US\$5.000 cada uno. Cada inversionista es poseedor del derecho a una alícuota en el patrimonio autónomo, a prorrata de su inversión (VTP), con lo cual participan de los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas.

El aporte fiduciario al 31 de diciembre de 2021 y 2020 está conformado como sigue:

Nombre	Aporte	%
Aporte constituyente	276.529	1%
Aporte inversionistas	24.000.000	99%
	<u>24.276.529</u>	<u>100%</u>

19. RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación del Directorio y posterior conocimiento de la Asamblea de Inversionista y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

20. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos procedentes de contratos con clientes, se formaban de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Habitaciones	3.617.512	1.863.065
Alimentos y bebidas	1.845.235	1.188.121
Otros	523.819	351.936
	<u>5.986.566</u>	<u>3.403.122</u>

21. COSTOS Y GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA

Composición:

<u>2021</u>	<u>Costos de Servicios</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios sociales	885,202	599,145	-	1,484,347
Consumo de inventarios	928,100	-	-	928,100
Depreciación (1)	-	525,675	-	525,675
Contribución de patrimonio (2)	-	346,125	-	346,125
Servicios básicos	-	279,773	15,730	295,503
Gasto de operador - Asistencia técnica (3)	-	285,935	-	285,935
Comisión franquicia (3)	-	-	285,916	285,916
Mantenimiento	-	217,478	-	217,478
Asistencia técnica y acueducto	-	171,600	-	171,600
Gasto de viaje	-	2,884	150,287	153,171
Otros gastos propietarios	-	115,584	-	115,584
Seguros	-	110,597	-	110,597
Honorarios profesionales	-	66,164	23,346	89,510
Participación de trabajadores	-	86,697	-	86,697
Arriendo	-	-	81,966	81,966
Publicidad	-	-	79,477	79,477
Impuestos	-	64,322	-	64,322
Otros menores	-	135,409	136,827	272,236
	<u>1,813,302</u>	<u>3,007,388</u>	<u>773,549</u>	<u>5,594,239</u>

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2020</u>	<u>Costo de Servicio</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Sueldos y beneficios sociales	856.161	552.563	-	1.408.724
Consumo de inventarios	638.131	-	-	638.131
Depreciación (1)	-	521.958	-	521.958
Servicios básicos	-	257.409	10.249	267.658
Comisión franquicia (3)	-	-	173.967	173.967
Mantenimiento	-	164.527	-	164.527
Asistencia técnica y acueducto	-	158.132	-	158.132
Impuestos	-	119.260	-	119.260
Gasto de operador - Asistencia técnica (3)	-	113.623	-	113.623
Seguros	-	107.874	-	107.874
Gasto de viaje	-	5.886	87.965	93.851
Otros gastos propietarios	-	93.455	-	93.455
Honorarios	-	49.581	25.285	74.866
Arriendo	-	-	42.659	42.659
Publicidad	-	-	32.149	32.149
Baja de cartera	-	15.281	-	15.281
Otros menores	-	95.426	103.025	198.451
	<u>1.494.292</u>	<u>2.254.975</u>	<u>475.299</u>	<u>4.224.566</u>

(1) Ver Nota 10.

(2) Ver Nota 14.

(3) Ver Nota 23

22. OTROS INGRESOS, NETOS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses financieros (1)	165.219	229.657
Reintegro de gastos	69.092	49.241
Otros menores	20.282	6.319
	<u>254.593</u>	<u>285.217</u>

(1) Corresponde a intereses ganados de inversiones mantenidas al vencimiento por depósitos a plazo en el Banco Pichincha C.A. y Banco Pacífico S.A.

FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

23. CONTRATOS

Contrato de Operación hotelera suscrito con Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter

El 4 de octubre de 2010, Fideicomiso Hotel Ciudad del Río celebró un contrato con Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter, para la administración del conjunto de bienes denominado Hotel, con una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha en que se consolide el balance inicial de operación, esto es que entró en vigencia a partir de Julio 2013, pudiendo prorrogarse a su vencimiento por un periodo de 5 años, previo acuerdo de las partes, únicamente con el pronunciamiento de la Asamblea de Inversionistas.

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

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

En el 2021 se reconoció con cargo a resultados por US\$285.934 (2020: US\$113.623).

Contrato de utilización de marca Wyndham

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

El concesionario pagará al licitador un honorario de licencia correspondiente a un honorario de franquicia que será una tasa constante de regalías mensuales a partir de la fecha de apertura y continuarán con el acuerdo en una cantidad igual al 6.5% de los ingresos brutos de las habitaciones del hotel, más otros fees que se detallan en el Anexo A del contrato con Mornin. Cabe indicar que este contrato expira en la misma fecha que expire el contrato de operación hotelera. En el 2021 se reconoció con cargo a resultados por US\$285.916 (2020: US\$173.967).

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.