

**FIDEICOMISO HOTEL  
CIUDAD DEL RIO**

*Estados Financieros al y por el  
año terminado el 31 de diciembre del 2025  
e Informe de los Auditores Independientes*



## **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5 -6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 37

#### Abreviaturas:

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

---



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la asamblea de Inversionistas y Directorio  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio (“El Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio al 31 de diciembre del 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Contables NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”* de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) en lo aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros de entidades de interés público en Ecuador. Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Cuestión clave de auditoría**

Hemos determinado que no hay cuestiones clave de auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www.deloitte.com/about> para obtener más información.



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

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

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

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

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

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

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

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en esos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos



evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

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

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

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

Entre los asuntos comunicados a la Administración del Fideicomiso y Junta de Directorio del Fideicomiso, determinamos aquellos que fueron de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estas cuestiones 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 una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

*Deloitte & Touche*

SC-RNAE 019  
Guayaquil, Ecuador  
Marzo 25, 2026

Helen Guillen  
Socia



**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/25</u></b>	<b><u>31/12/24</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	5	122,413	67,478
Inversiones en activos financieros	6	2,490,859	3,006,881
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	911,276	370,095
Inventarios		101,701	92,715
Impuestos corrientes	11	15,659	15,659
Otros activos		<u>23,579</u>	<u>50,866</u>
Total activos corrientes		<u>3,665,487</u>	<u>3,603,694</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	8	20,405,905	20,576,154
Activos intangibles		10,896	15,979
Impuestos diferidos	10	80,885	74,520
Otros activos		<u>27,332</u>	<u>27,332</u>
Total activos no corrientes		<u>20,525,018</u>	<u>20,693,985</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>24,190,505</u>	<u>24,297,679</u>

Ver notas a los estados financieros

---



---

Karina Rodríguez Santana  
Apoderada Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

---

Dolores Vela  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO****Notas****31/12/25****31/12/24****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

9

1,704,665

2,065,027

Obligaciones acumuladas

11

648,996

574,507

Impuestos corrientes

10

277,172212,628

Total pasivos corrientes

2,630,8332,852,162**PASIVO NO CORRIENTE:**

Obligación por beneficios definidos y total pasivos no corrientes

12

261,210190,203

Total pasivos

2,892,0433,042,365**PATRIMONIO:**

14

Aportes

22,356,529

22,356,529

Déficit acumulado

(1,058,067)(1,101,215)

Total patrimonio

21,298,46221,255,314**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**24,190,50524,297,679

---



---

Michelle Cajas  
Contadora General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Servicios hoteleros		5,218,677	4,629,142
Alimentos y bebidas		3,623,552	3,265,486
Otros		<u>120,108</u>	<u>106,530</u>
Total		8,962,337	8,001,158
GASTOS OPERACIONALES:			
Sueldos y beneficios a los empleados	15	(2,587,732)	(2,238,015)
Alimentos y bebidas		(1,100,731)	(1,031,087)
Servicios básicos		(593,728)	(584,845)
Depreciación y amortización		(451,125)	(508,319)
Mantenimiento y reparaciones		(267,186)	(253,894)
Honorarios y servicios		(396,268)	(347,788)
Publicidad y promoción		(75,049)	(56,467)
Gastos de viaje		(241,869)	(148,764)
Regalías	18	(357,953)	(331,136)
Suministros para huéspedes		(135,629)	(128,284)
Servicios contratados		(147,464)	(121,483)
Otros gastos	16	<u>(904,624)</u>	<u>(876,633)</u>
Total		(7,259,358)	(6,626,715)
UTILIDAD OPERACIONAL		1,702,979	1,374,443
Ingresos financieros	6	132,724	314,739
Otros ingresos, neto		<u>161,489</u>	<u>179,753</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,997,192	1,868,935
(Gasto) Ingreso por impuesto a la renta:	10		
Corriente		(367,613)	(258,379)
Diferido		6,365	9,923
Contribución de Seguridad		<u>(12,567)</u>	<u>(73,665)</u>
Total		<u>(373,815)</u>	<u>(322,121)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1,623,377</u>	<u>1,546,814</u>

*(Continúa...)*

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (Continuación)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

---

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/25</u></b>	<b><u>31/12/24</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO:		
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>		
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total otro resultado integral del año	<u>(33,416)</u>	<u>5,265</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>1,589,961</u>	<u>1,552,079</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Karina Rodríguez Santana  
Apoderada Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Dolores Vela  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

Michelle Cajas  
Contadora General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

## FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

---

	<u>Aportes</u>	Déficit <u>acumulado</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2023	24,276,529	(973,487)	23,303,042
Distribución de dividendos, nota 14		(1,679,807)	(1,679,807)
Restitución de valor de participación, nota 14	(1,920,000)		(1,920,000)
Otro resultado integral del año		5,265	5,265
Utilidad del año	_____	<u>1,546,814</u>	<u>1,546,814</u>
Diciembre 31, 2024	22,356,529	(1,101,215)	21,255,314
Distribución de dividendos, nota 14		(1,546,813)	(1,546,813)
Otro resultado integral del año		(33,416)	(33,416)
Utilidad del año	_____	<u>1,623,377</u>	<u>1,623,377</u>
Diciembre 31, 2025	<u>22,356,529</u>	<u>(1,058,067)</u>	<u>21,298,462</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Karina Rodríguez Santana  
Apoderada Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Dolores Vela  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

Michelle Cajas  
Contadora General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

---

	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
	(en de U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	8,799,633	8,043,492
Pagado a proveedores y empleados	(6,826,602)	(5,945,251)
Impuesto a la renta pagado	<u>(284,936)</u>	<u>(439,404)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,688,095</u>	<u>1,658,837</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Recuperaciones de inversiones en activos financieros, neto	648,746	1,475,326
Adiciones de activos intangibles	(14,345)	(19,707)
Adiciones de propiedades y equipos	<u>(243,576)</u>	<u>(1,293,660)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>390,825</u>	<u>161,959</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	(1,481,185)	(1,620,887)
Restitución de valor de participación	<u>(542,800)</u>	<u>(1,115,200)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,023,985)</u>	<u>(2,736,087)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neta de efectivo y bancos	54,935	(915,291)
SalDOS al comienzo del año	<u>67,478</u>	<u>982,769</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>122,413</u>	<u>67,478</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Karina Rodríguez Santana  
Apoderada Especial  
Fiducia S. A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Dolores Vela  
Gerente General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

Michelle Cajas  
Contadora General  
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025**

---

**1. 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 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), mismo que fue reformado parcialmente dos veces mediante escritura pública celebrada en la ciudad Quito el 22 de agosto de 2023 y el 23 de agosto de 2024.

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.

**2. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y MODIFICADAS**

**2.1 Normas NIIF emitidas que aún no son efectivas**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado la siguiente NIIF nueva y revisada que ha sido emitida, pero no es aún efectiva:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11	Modificaciones a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
NIIF 18	Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros



La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

## **Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11**

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

### **NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas**

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

### **Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito**

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción**

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

### **NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo**

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del



inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

### **NIIF 18 Presentación información a revelar en los estados financieros**

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

## **3. POLITICAS CONTABLES MATERIALES**

**3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por IASB.

**3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

### Costo histórico

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

### Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de



medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 Arrendamiento, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 Inventarios o el valor en uso de la NIC 36 Deterioro de activos.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

**3.4 *Negocio en Marcha:*** La administradora tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

**3.5 *Efectivo y equivalentes de efectivo*** – Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas corrientes de bancos locales. Los Equivalentes de efectivo son a corto plazo (generalmente con madurez original de tres meses o menos), inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y que están sujetas a riesgos no significativos o cambios de valor. Los Equivalentes de efectivo son mantenidos para propósito de cumplir con obligaciones de efectivo de corto plazo en lugar de ser invertidos para otros propósitos.

**3.6 *Instrumentos financieros*** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

**3.7 *Activos financieros*** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

#### *Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.



Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fideicomiso no tiene instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones para ser medidos posteriormente al FVORI o a FVR. Sus activos financieros se miden al costo amortizado y corresponden principalmente a efectivo y bancos y cuentas por cobrar.

#### Costo amortizado y método de interés efectivo

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

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos



financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

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

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos financieros".

#### *Deterioro de activos financieros*

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

#### *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la



industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros u organismos gubernamentales, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves del Fideicomiso.

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

- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 60 días de mora, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

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

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

El Fideicomiso monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

#### Definición de incumplimiento

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

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).



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

#### Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de contrato, como un incumplimiento o un evento vencido vencimiento (ver (iii) anterior);
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en quiebra o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

#### Política de bajas

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

#### Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.



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

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

#### Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

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

### **3.8 Pasivos financieros** - Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

#### Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado

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

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

#### Baja en cuentas de un pasivo financiero

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.



### 3.9 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto realizable. El costo se calcula utilizando el método del costo promedio ponderado. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de finalización y los costos en que se incurre en la comercialización, venta y distribución.

### 3.10 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos mantenidos para su uso en la operación o suministro de bienes y servicios se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

<u>Clase de activo</u>	<u>Vida util en años</u>
Edificio	80
Equipos hoteleros	10 – 15
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipos	10
Equipos de computación y comunicación	5 – 10
Vehículos	10

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

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

**3.11.1 Impuesto a la renta corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro del Fideicomiso soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.



**3.11.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporaria surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

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

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

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

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

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

### **3.13 Beneficios a empleados**

**3.13.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado



utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

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

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. Se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

**3.13.2 Otros beneficios a corto plazo** - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

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

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

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

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

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

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



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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

##### **4.1 Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver nota 3), realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

##### ***Incremento significativo en el riesgo crediticio***

Como se explica en la nota 3, la pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos. El Fideicomiso considera que existe un incremento en el riesgo crediticio cuando un saldo tiene más de 60 días en mora. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, el Fideicomiso toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

##### **4.2 Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año:

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



La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito. La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

**Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por prestaciones definidas** - La determinación de los beneficios de las obligaciones prestadas depende de algunos supuestos, que incluyen la selección de la tasa de descuento. La tasa de descuento se fija por referencia de la rentabilidad del mercado al final del periodo en los bonos corporativos. Los supuestos significativos requieren hacerse cuando se fijan los criterios para los bonos y se deben incluir en la curva de rentabilidad. El criterio más importante para considerar por la selección de los bonos incluye el tamaño actual de los bonos corporativos, la calidad y la identificación de los lineamientos que se excluyen. Estos supuestos son considerados como claves para la estimación de la incertidumbre como cambios relativamente no significativos, puede ser que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del siguiente año de la Entidad.

## 5. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Caja	7,491	13,115
Bancos (1)	<u>114,922</u>	<u>54,363</u>
Total	<u>122,413</u>	<u>67,478</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, bancos representa saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

## 6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<i>Al costo amortizado:</i>		
Certificados de depósito	1,600,000	2,000,000
Certificados en fondos de inversión	<u>820,000</u>	<u>800,000</u>
Subtotal	<u>2,420,000</u>	<u>2,800,000</u>
Intereses por cobrar	<u>70,859</u>	<u>206,881</u>
Total	<u>2,490,859</u>	<u>3,006,881</u>



Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, inversiones en activos financieros incluyen efectivo en fondos de inversión administrados por una compañía fiduciaria y certificados de depósito a plazo registradas en dos (2024: una) instituciones financieras con el propósito de resguardar el flujo necesario para el pago de dividendos a los inversionistas.

Un resumen de las inversiones por emisor es como sigue:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Banco del Pichincha C.A.	600,000	2,000,000
Banco del Pacífico S.A.	1,000,000	
<i>Fondos de inversión administrados por:</i>		
Administradora de Negocios Fiduciarios, ANEFI S.A.	<u>820,000</u>	<u>800,000</u>
Total	<u>2,420,000</u>	<u>2,800,000</u>

Durante el año 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por intereses en resultados del año por US\$132 mil y US\$ 314 mil, respectivamente.

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

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<i>Comerciales:</i>		
Operación hotelera <b>(1)</b>	501,280	338,576
Provisión para cuentas dudosas <b>(2)</b>	<u>(301)</u>	<u>(301)</u>
Subtotal	<u>500,979</u>	<u>338,275</u>
Anticipo a proveedores	404,151	21,706
Otras cuentas por cobrar	<u>6,146</u>	<u>10,114</u>
Total	<u>911,276</u>	<u>370,095</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

- (1)** Operación hotelera - Incluye valores pendientes de cobro por ventas de servicios a través de crédito directo, los cuales tienen vencimientos promedio hasta 30 días.
- (2)** La expectativa de pérdida esperada para la Administración es baja en razón de que al 31 de diciembre del 2025 y 2024, los valores de la cartera se concentran principalmente en los rangos por vencer y de 1 a 60 días por US\$411,390 y US\$71,745 (año 2024: US\$273,598 y US\$57,823); respectivamente; los cuales son recuperados durante el periodo corriente.



## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Costo	25,934,516	25,701,742
Depreciación acumulada	<u>(5,528,611)</u>	<u>(5,125,588)</u>
Total	<u>20,405,905</u>	<u>20,576,154</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	1,977,254	1,977,254
Edificio e instalaciones	17,649,521	17,733,823
Muebles y enseres	447,073	462,695
Equipos hoteleros	138,267	184,527
Equipos de computación y comunicaciones	141,140	154,548
Vehículos	<u>52,650</u>	<u>63,307</u>
Total	<u>20,405,905</u>	<u>20,576,154</u>

ESPACIO EN BLANCO



	<u>Terreno</u>	<u>Edificio e instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos hoteleros</u>	<u>Equipos de computación y comunicaciones</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>							
Enero 1, 2024	1,977,254	18,758,244	1,084,642	1,894,543	571,503	121,896	24,408,082
Adiciones	_____	<u>880,622</u>	<u>277,680</u>	<u>72,598</u>	<u>62,760</u>	_____	<u>1,293,660</u>
Diciembre 31, 2024	1,977,254	19,638,866	1,362,322	1,967,141	634,263	121,896	25,701,742
Adiciones (1)		109,086	35,722	73,323	25,445		243,576
Reclasificación			1,004	(2,554)	1,550		
Ajustes	_____	<u>(5,505)</u>	<u>(663)</u>	<u>(4,634)</u>	_____	_____	<u>(10,802)</u>
Diciembre 31, 2025	<u>1,977,254</u>	<u>19,742,447</u>	<u>1,398,385</u>	<u>2,033,276</u>	<u>661,258</u>	<u>121,896</u>	<u>25,934,516</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>							
Enero 1, 2024		(1,725,360)	(833,088)	(1,603,133)	(438,929)	(47,933)	(4,648,443)
Depreciación		(181,433)	(66,539)	(179,481)	(40,786)	(10,656)	(478,895)
Ajustes	_____	<u>1,750</u>	_____	_____	_____	_____	<u>1,750</u>
Diciembre 31, 2024		(1,905,043)	(899,627)	(1,782,614)	(479,715)	(58,589)	(5,125,588)
Depreciación		(187,883)	(51,685)	(127,752)	(40,403)	(10,657)	(418,380)
Ajustes	_____	_____	_____	<u>15,357</u>	_____	_____	<u>15,357</u>
Diciembre 31, 2025	=====	<u>(2,092,926)</u>	<u>(951,312)</u>	<u>(1,895,009)</u>	<u>(520,118)</u>	<u>(69,246)</u>	<u>(5,528,611)</u>
Saldos netos a Dic. 31, 2024	<u>1,977,254</u>	<u>17,733,823</u>	<u>462,695</u>	<u>184,527</u>	<u>154,548</u>	<u>63,307</u>	<u>20,576,154</u>
Saldos netos a Dic. 31, 2025	<u>1,977,254</u>	<u>17,649,521</u>	<u>447,073</u>	<u>138,267</u>	<u>141,140</u>	<u>52,650</u>	<u>20,405,905</u>



(1) Al 31 de diciembre del 2025, adiciones incluye principalmente a mejoras efectuadas en las instalaciones del hotel, principalmente en las áreas de restaurants, lobby y piscina.

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

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<i>Comerciales (1):</i>		
Proveedores locales	367,141	379,334
Compañías relacionadas (nota 17)	<u>16,621</u>	<u>14,701</u>
Subtotal	383,762	394,035
Otras cuentas por pagar		
Dividendos (2)	753,463	687,834
Restitución de valor de participación (3)	262,000	804,800
Anticipo de clientes	219,145	106,799
Provisiones varias	72,890	61,929
Otras	<u>13,405</u>	<u>9,630</u>
Total	<u>1,704,665</u>	<u>2,065,027</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

- (1) **Cuentas por pagar comerciales** - Representan saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimiento promedio de 60 días y no generan intereses.
- (2) **Dividendos por pagar** - Incluye principalmente valores pendientes de cobro por parte de los inversionistas sobre las utilidades de los años 2014 a 2024 (2024: de los años 2014 a 2023).
- (3) **Restitución de valor de participación** - Representa saldos pendientes de cobro por parte de los inversionistas sobre la restitución parcial de valor de participación efectuado en el año 2025.

## 10. IMPUESTOS

**10.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente del IR y total	<u>15,659</u>	<u>15,659</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	186,997	104,320
Impuesto al valor agregado y retenciones	90,175	71,475
Impuesto a la utilidad – Contribución para la seguridad por pagar	<u>          </u>	<u>36,833</u>
Total	<u>227,172</u>	<u>212,628</u>



**10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el resultado tributario, a fin de determinar el impuesto a la renta, es como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Utilidad para cálculo del impuesto a la renta	1,997,192	1,868,935
Gastos no deducibles <b>(1)</b>	12,057	79,639
Ingresos exentos <b>(2)</b>	(116,498)	(298,087)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	872	550
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	17,344	44,631
Deducciones especiales <b>(3)</b>	(111,463)	(370,251)
Contribuciones	(12,567)	(73,665)
Otros	5,217	5,075
Efecto de generación y reversión - diferencias temporarias	<u>45,911</u>	<u>35,070</u>
Utilidad gravable	<u>1,838,065</u>	<u>1,291,897</u>
Impuesto a la renta del año <b>(4)</b>	367,613	258,379
Impuesto a la renta diferido	(6,365)	(9,923)
Impuesto a la utilidad - Contribución de Seguridad	<u>12,567</u>	<u>73,665</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>373,815</u>	<u>322,121</u>

**(1)** En el año 2025, incluye principalmente contribución temporal de seguridad por US\$12,567.

**(2)** Corresponde a intereses ganados en pólizas de inversión en bancos locales.

**(3)** En el año 2025, incluye principalmente deducción por empleo joven por US\$21,984 y deducción por inversión en seguridad privada por US\$21,561.

**(4)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre la utilidad gravable, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa en 3 puntos porcentuales cuando dentro de la cadena de propiedad de los derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador o cuando la sociedad tenga accionistas, socios, beneficiarios o similares sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley. Si dicha participación es igual o mayor al 50%, toda la base imponible está sujeta a la tarifa incrementada en 3 puntos porcentuales. El Fideicomiso determinó una reducción en la tarifa de impuesto a la renta del año 2025 en 20% considerando que con fecha 27 de diciembre de 2024 se firmó un contrato de inversión con el Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca bajo los términos señalados en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, COPCI y en la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal, mantiene una vigencia de quince años.



Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2022 al 2024.

**10.3 Movimiento de crédito tributario e impuesto a la renta por pagar**

	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Saldos al comienzo del año	104,320	285,345
Provisión del año	367,613	258,379
Pagos efectuados - retenciones clientes del año	(180,616)	(154,059)
Pagos efectuados al saldo pendiente del año anterior	<u>(104,320)</u>	<u>(285,345)</u>
Saldos al fin del año (Nota 10.1)	<u>186,997</u>	<u>104,320</u>

**10.4 Saldos de impuestos diferidos** - Los movimientos del activo por impuesto diferido fue como sigue:

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
<b>Año 2025</b>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio y total	74,520	6,365	80,885
<b>Año 2024</b>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Jubilación patronal y desahucio y total	64,597	9,923	74,520

**ESPACIO EN BLANCO**



**10.4 Impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y los impuestos a la utilidad registrados en resultados es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,997,192	1,868,935
Contribuciones	<u>(12,567)</u>	<u>(73,665)</u>
Base imponible	1,984,625	1,795,270
Impuesto a la renta a tasa de 20% (2024: 20%)	396,925	359,054
Efecto fiscal de gastos no deducibles	2,411	15,928
Efecto fiscal de ingresos exentos	(23,300)	(59,617)
Efecto fiscal de gastos incurridos para generar ingresos exentos	174	110
Efecto fiscal de participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	3,469	8,926
Efecto fiscal de deducciones especiales	(22,293)	(74,050)
Efecto fiscal de otros	1,044	1,014
Efecto fiscal de generación y reversión - diferencias temporarias	<u>9,183</u>	<u>7,014</u>
Impuesto a la renta del año	367,613	258,379
Impuesto a la renta diferido	(6,365)	(9,923)
Impuesto a la utilidad - Contribución de Seguridad	<u>12,567</u>	<u>73,665</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>373,815</u>	<u>322,121</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>18.72%</u>	<u>17.24%</u>

**11. OBLIGACIONES ACUMULADAS**

Un detalle de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue como sigue:

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Participación trabajadores	350,228	317,708
Sueldos y beneficios sociales	256,027	218,899
IESS por pagar	<u>42,741</u>	<u>37,900</u>
Total	<u>648,996</u>	<u>574,507</u>

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



	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Saldo al inicio del año	317,708	375,641
Provisión del año	350,228	317,708
Pagos realizados	<u>(317,708)</u>	<u>(375,641)</u>
Total	<u>350,228</u>	<u>317,708</u>

## 12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Jubilación patronal	191,222	128,667
Desahucio	<u>69,988</u>	<u>61,536</u>
Total	<u>261,210</u>	<u>190,203</u>

**12.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. La jubilación patronal ha sido determinada, de acuerdo con disposiciones legal de la siguiente forma:

Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador

- (+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.
- (-) Valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva.

Al valor obtenido el Fideicomiso tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:



	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Saldos al comienzo del año	128,667	108,509
Costo de los servicios del periodo corriente	33,588	28,428
Costo financiero	7,025	5,686
(Ganancia) pérdida actuarial	50,196	(13,956)
Reverso de provisión por desvinculaciones ORI	<u>(28,254)</u>	<u>          </u>
Saldo al final del año	<u>191,222</u>	<u>128,667</u>

**12.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Fideicomiso entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Saldos al comienzo del año	61,536	56,853
Costo de los servicios del periodo corriente	16,842	14,834
Costo financiero	3,360	2,979
Perdidas actuariales	11,474	8,691
Valores pagados	<u>(23,224)</u>	<u>(21,821)</u>
Saldo al final del año	<u>69,988</u>	<u>61,536</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2025 y 2024 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

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

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



	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Bonificación por desahucio</u>
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%) en US\$ dólares	14,439	3,677
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	8%	5%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%) en US\$ dólares	(13,315)	(3,416)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-7%	-5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%) en US\$ dólares	14,982	3,557
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	8%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%) en US\$ dólares	(13,906)	(3,338)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-7%	-5%
Variación OBD (rotación + 0.5%) en US\$ dólares	(1,402)	104
Impacto % en el OBD (rotación + 0.5%)	-1%	0%
Variación OBD (rotación - 0.5%) en US\$ dólares	1,396	(103)
Impacto % en el OBD (rotación + 0.5%)	1%	0%

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

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

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

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Tasa de descuento	5.47%	5.46%
Tasa esperada del incremento salarial	1.30%	1.33%
Tasa de rotación	22.17%	26.04%

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

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<u>Reconocido en resultados:</u>		
Costo actual del servicio	50,430	43,262
Intereses sobre la obligación	<u>10,385</u>	<u>8,665</u>
Total	<u>60,815</u>	<u>51,927</u>
<u>Reconocido en otro resultado integral:</u>		
Pérdida actuarial reconocidas en el año y total	33,416	(5,265)



## 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

**13.1.3 Riesgo de liquidez** - El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. El Fideicomiso gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio hotelero y de mantenimiento de locales día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de



proyección anual que representa el presupuesto presentado por el Operador Hotelero y de los Locales, el cual es ajustado mensualmente en función del desarrollo propio del negocio. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el período analizado.

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

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

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

	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos, nota 5	122,413	67,478
Inversiones en activos financieros, nota 6	2,490,859	3,006,881
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, nota 7	507,125	348,389
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, nota 9	1,704,665	2,065,027

#### **Valor razonable de instrumento financieros**

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el valor de los activos y pasivos financieros clasificados como corrientes, se asemeja a su valor razonable a esa fecha, debido a que poseen vencimientos menores a 12 meses y no generan intereses.

## **14. PATRIMONIO**

**14.1 Aportes** - Al 31 de diciembre de 2025, representa un aporte del constituyente originador por US\$276,529 (2024: US\$276,529) y el aporte de los inversionistas por US\$22,080,000 (2024: US\$22,080,000) provenientes de la emisión de 4,800 VTP's a un valor nominal de US\$4,600 (2024: US\$4,600) por VTP.

**14.2 Distribución de dividendos** - Durante el año 2025, el Fideicomiso ha distribuido dividendos sobre las utilidades generadas del año 2024 por US\$1,546,814. La distribución de dividendos fue aprobada mediante Acta de Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada en abril de 2025.

Durante el año 2024, el Fideicomiso ha distribuido dividendos sobre las utilidades generadas del año 2022 por USD US\$1,679,807 La distribución de dividendos fue aprobada mediante Acta de Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada en abril de 2024.



**14.3 Restitución de valor de participación** - Durante el año 2024, el Fideicomiso efectuó una restitución parcial del valor nominal de US\$400 por cada uno de los 4,800 VTP's, quedando el valor nominal por VTP en US\$4,600. La restitución parcial del valor nominal fue aprobada mediante Acta de Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada en abril de 2024.

## 15. SUELDOS Y BENEFICIOS

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

	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Sueldos y salarios	1,521,264	1,311,396
Participación de trabajadores	350,228	317,708
Aporte patronal	195,278	162,887
Décimo tercer sueldo	129,716	109,962
Fondo de reserva	89,683	75,636
Décimo cuarto sueldo	83,945	78,767
Vacaciones	70,868	55,675
Jubilación patronal	40,613	34,114
Indemnizaciones	26,564	24,232
Bonificación por desahucio	20,201	17,813
Otros beneficios a empleados	<u>59,372</u>	<u>49,825</u>
Total	<u>2,587,732</u>	<u>2,238,015</u>

## 16. OTROS GASTOS OPERACIONALES

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

	Año terminado	
	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
Servicios contratados	302,337	272,682
Comisiones bancarias	157,604	113,846
Impuestos, contribuciones y otros	101,623	177,875
Seguridad privada	19,687	18,405
Seguros y reaseguros	45,008	40,183
Movilización y transporte	38,130	37,054
Otros gastos	<u>240,235</u>	<u>216,588</u>
Total	<u>904,624</u>	<u>876,633</u>

## 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a una persona u otra entidad que tiene control o influencia significativa, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sobre el Fideicomiso:



	<u>Relación</u>	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Mornin S.A. y total	Representante de marca	<u>16,621</u>	<u>14,701</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las principales transacciones efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluye:

	<u>Relación</u>	<u>31/12/25</u>	<u>31/12/24</u>
<u>Asistencia técnica</u>			
Operinter S.A.	Operador	344,071	268,326
<u>Regalías y marketing</u>			
Mornin S.A.	Representante de marca	<u>357,952</u>	<u>331,136</u>
Total		<u>702,023</u>	<u>599,462</u>

## 18. COMPROMISOS

### Contrato de operación hotelera

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 de 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.

En línea con el contrato de operación y del fideicomiso, en Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 30 de mayo del 2022 se aprobó la renovación del contrato con el Operador, por consiguiente, con fecha 29 de julio del 2022 se suscribió una tercera reforma del contrato de operación en el cual establece su vigencia hasta el 30 de junio del 2033, pudiendo prorrogarse a su vencimiento por periodos de 5 años previo acuerdo de las partes.

Adicionalmente el adendum indica que los honorarios de incentivo el Operador, a partir del 1 de enero del 2023 recibirá un valor fijo equivalente al diez por ciento (10%) sobre la EBITDA ajustado en los términos del numeral 2.28 de la cláusula segunda del contrato de operación hotelera.

Los honorarios del operador se liquidarán mensualmente y se cancelarán dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, previa la presentación de la factura correspondiente.

Durante el año 2025, los gastos por concepto de remuneración por la administración de las operaciones hoteleras ascienden a US\$344,071 (2024: US\$268,326).

### Contrato de utilización de marca

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 de 2013.



En línea con el contrato de uso de marca y del fideicomiso, en Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 30 de mayo del 2022 se aprobó la renovación del contrato de uso de marca, por consiguiente, con fecha 29 de julio de 2022 se suscribió un adendum del contrato para el uso de marca en el cual establece su vigencia hasta el 30 de junio del 2033, pudiendo prorrogarse a su vencimiento por periodos de 5 años previo acuerdo de las partes.

Adicionalmente para utilizar continuamente las Marcas de propiedad y el sistema, el Fideicomiso a través del Operador deberá pagar a la Franquiciante una tasa constante de regalías mensuales (la "Regalía") a partir del 1 de enero del dos 2023 (año 1) hasta el quinto año de operación, del tres punto cinco por ciento (3.5%) de los ingresos brutos por venta de habitaciones. A partir del sexto año hasta el plazo de vigencia de este contrato la Regalía se establece en una cantidad igual al cuatro punto cinco por ciento (4.5%) de los ingresos brutos por venta de habitaciones del Hotel.

El Fideicomiso a través del Operador pagará a la Franquiciante mensualmente el uno por ciento (1%) de los ingresos brutos por venta de habitaciones del hotel (la tasa de marketing) una vez que proporcione las facturas correspondientes dentro del mismo año calendario y hasta un máximo de 30 días.

Durante el año 2025, los gastos por concepto de regalías que ascienden a US\$357,952 (2024: US\$331,136).

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

Entre el 31 de diciembre del 2025 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25, 2026) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso en marzo 17 del 2026 y serán presentados a la asamblea de Inversionistas y Directorio para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la asamblea de Inversionistas y Directorio sin modificaciones.

