

## INFORME A LOS INVERSIONISTAS

### AL 30 DE JUNIO DEL 2021

#### 1. ASPECTOS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO

→ **Fecha de constitución**

El FIDEICOMISO se constituyó mediante escritura pública otorgada el 11 de Diciembre del 2,009 ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falqués Ayala, cuya Fiduciaria es Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

La FIDUCIARIA expidió el 11 de Diciembre del 2,009 el Reglamento de Gestión para el Fideicomiso Mercantil Irrevocable con fines de Titularización Hotel Ciudad del Río.

La FIDUCIARIA y el ORIGINADOR expidieron el 11 de Diciembre del 2,009 el Prospecto de Oferta Pública del proceso de titularización.

→ **No. de RUC**

0992646411001

→ **Objeto de la titularización llevada a cabo a través del FIDEICOMISO**

Tiene por objeto: a) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe: (a.1) Los PARQUEOS y el LOCAL, para que sean vendidos conforme consta estipulado en este instrumento, y los FLUJOS PARQUEOS y FLUJOS LOCAL que se generen sean destinados, conjuntamente con el producto de colocación de los VALORES, al desarrollo y ejecución del PROYECTO y cumplimiento del objeto e instrucciones irrevocables del FIDEICOMISO; y, (a.2) El HOTEL, el cual será operado y administrado a través del OPERADOR y cuyos FLUJOS DE OPERACION, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del HOTEL, sean distribuidos entre los

INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES, salvo decisión en contrario del DIRECTORIO, y de acuerdo a lo estipulado en este instrumento; o, b) Que de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos y al ORIGINADOR cualquier remanente que exista en el patrimonio autónomo una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO.

→ **Partícipes**

- **Operador del HOTEL:** Es la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter.
- **Calificador de Riesgo:** CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.,
- **Beneficiarios o Fideicomisarios:**

A partir del 1 de JULIO DEL 2013 arrancó la FASE III del Proyecto, siendo así los INVERSIONISTAS son los BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

- **Autorizaciones:** La Superintendencia de Compañías mediante resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.10.0001866 del 22 de Marzo de 2010 autorizó el desarrollo del proceso de TITULARIZACION, procediendo a inscribir al FIDEICOMISO en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. 2010-2-13-00623, como Emisor bajo el No. 2010-2-01-00430 y los títulos denominados VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO bajo el No. 2010-2-02-00797.

## 2. SITUACION ACTUAL DE LA TITULARIZACION.

→ **SITUACION DE LOS VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO**

- Se informa que al 30 DE JUNIO DEL 2021 los VTP – HOTEL CIUDAD DEL RIO se encuentran 100% colocados y cobrados; no obstante se sigue procesando la restitución y cesión de títulos por cuanto algunos Inversionistas deben gestionar directamente el retiro de sus títulos en las oficinas del Hotel Wyndham.

## → SITUACION LEGAL - CONTRACTUAL

Mediante decreto ejecutivo No. 732 publicado en Registro Oficial 434 de 26 de abril del 2011 se reformó el Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando la alternabilidad que existía respecto de la declaración y el pago del impuesto a la renta. En virtud de la referida reforma, los Fideicomisos Mercantiles que efectúen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda. Siendo así, a partir del año 2012 el presente Fideicomiso Mercantil tuvo la obligación de tributar previo a distribuir los resultados anuales a sus BENEFICIARIOS.

Adicionalmente, bajo los preceptos tributarios actuales en el evento de que los Fideicomisos tengan excedentes de liquidez y sea de interés de sus BENEFICIARIOS distribuirlos, estos debe ser considerado como "Entrega de un anticipo de Utilidades" descontándose la respectiva retención en la fuente, siempre y cuando la distribución se realice de forma previa a la terminación del año fiscal correspondiente.

Estos cambios en el ámbito tributario han incidido y deben ser considerados con relación a lo descrito en el Prospecto de Oferta Pública.

## 3. INFORMACION RELEVANTE.

### → Calificación de Riesgos

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO; el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada. Al corte de información financiera al 31 DE DICIEMBRE DEL 2020, la calificación obtenida por CLASS INTERNATIONAL RATING S.A es de AA, la cual está vigente hasta JUNIO 2021.

### → Auditoría Externa

Al 31 de diciembre del 2020 la compañía PRICE WATERHOUSE COOPER procesó la elaboración del Informe de Auditoría Externa, el mismo que cuenta con Opinión Limpia sin Salvedades. El Informe de AUDITORÍA EXTERNA con corte a DICIEMBRE 2020 se encuentra publicado en la página de FIDUCIA: [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec); link PUBLICACIONES.

## → Asamblea Ordinaria de Inversionistas

En cumplimiento de la normativa vigente notificamos las resoluciones tomadas en la Asamblea Ordinaria de Inversionistas correspondiente al Fideicomiso Hotel Ciudad del Río por el ejercicio económico 2020, llevada a cabo el miércoles 28 de abril del 2021, de manera presencial respetando el aforo establecido por el Comité de Operaciones de Emergencia (COE), referente a los siguientes puntos del orden del día señalados en la respectiva convocatoria:

1. Conocer y resolver sobre el Informe del DIRECTORIO, correspondiente al ejercicio 2020: **APROBADO.**
2. Conocer y resolver sobre el Informe del COMITÉ DE VIGILANCIA, correspondiente al ejercicio 2020: **APROBADO.**
3. Conocer y resolver sobre el Informe de la AUDITORA EXTERNA, correspondiente al ejercicio 2020: **APROBADO.**
4. Conocer y resolver sobre la designación de la firma de AUDITORIA EXTERNA para los ejercicios económicos del 2021 al 2023. **Designada la compañía Moore del Ecuador.**
5. Conocer y resolver sobre el Informe de la CALIFICADORA DE RIESGOS vigente: **APROBADO.**
6. Conocer y resolver sobre la designación de la CALIFICADORA DE RIESGOS para los ejercicios económicos del 2022 al 2024. **Designada la compañía Pacific Credit Rating.**
7. Conocer y resolver sobre la Rendición anual de cuentas de la FIDUCIARIA correspondiente al ejercicio 2020. **APROBADO.**
8. Conocer y resolver sobre el Informe del OPERADOR HOTELERO, correspondiente al ejercicio 2020: **APROBADO.**
9. Conocer y resolver sobre los Estados Financieros y los resultados del FIDEICOMISO, correspondiente al ejercicio 2020: **APROBADO**

En el punto 9 de la convocatoria se expuso los resultados del 2020 que producto a la pandemia lamentablemente no fueron positivos, por ende, no hubo dividendos al cierre del año 2020.



# **Fideicomiso Hotel Ciudad del Río**

---

**Nota importante:** En caso de tener cualquier observación al presente Informe; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. a la atención de Ing. Marta Benavides Córdova. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, el presente Informe se entenderá totalmente aceptado.

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES  
FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN  
"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**

---

**Ing. Marta Benavides Córdova  
Administradora de Fideicomisos  
FIDUCIA S.A.**