



Guayaquil, 30 de enero del 2020

Ingeniero

Juan Albán Donoso

Gerente

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.

ORIGINADOR del FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO

Ciudad.-

De nuestras consideraciones,

Con base en lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores en su Artículo 128, en el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios en su capítulo III, y en lo dispuesto en el Contrato de Constitución del **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**, Fiducia S.A. ha procedido a elaborar la RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS del Fideicomiso con corte al **31 DE DICIEMBRE 2019**, la misma que está recibiendo en su calidad de ORIGINADOR del Fideicomiso antes mencionado.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Atentamente,

Ing. María Benavides Córdova

Apoderada Especial

P/FIDUCIA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

MERCANTILES

RECIBIDO
Dominica Ruiz
RECEPCIÓN
PRONOBIS

◀ **Quito - Matriz:**
(593 2) 29 47 100
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

◀ www.fiducia.com.ec

◀ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**
(593 2) 32 30 102
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,
Edif. Concorde, Planta Baja

◀ **Guayaquil:**
(593 4) 37 22 400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo 2, Piso 4

Cuenca:
09 99 01 90 94
Inés Salcedo y Federico Proaño,
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

RENDICION ANUAL DE CUENTAS Al 31 de Diciembre del 2019

1. Información General del Negocio Fiduciario

- 📁 **Tipo de Fideicomiso y No. de RUC.**
 - Fideicomiso de Titularización de un Proyecto Inmobiliario Generador de Flujos futuros.
 - El No. de RUC del FIDEICOMISO es 0992646411001
- 📁 **Fecha de Constitución y reformas**
 - El Fideicomiso Mercantil fue constituido el 11 de Diciembre del 2009, ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez Ayala, (en adelante el FIDEICOMISO).
- 📁 **Originador**
 - La compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (en adelante simplemente PRONOBIS u ORIGINADOR), sociedad debidamente existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador.
- 📁 **Beneficiarios**
 - Son los INVERSIONISTAS durante la FASE III que empezó el 1 de Julio del 2013, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.
- 📁 **Otros Participantes**
 - **Calificadora de Riesgos y Auditoría Externa:** En ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS celebrada el 20 de Abril del 2018, se designaron a nuevas compañías por cuanto así lo exige la ley, ya que solo pueden prestar sus servicios por 3 años consecutivos. Por lo antes mencionado tenemos las siguientes designaciones:
 - **Calificadora de Riesgo:** Compañía CLASS INTERNATIONAL RATING S.A. desde el 2019 al 2021.
 - **Auditoría Externa:** Compañía Price Waterhouse Cooper PWC desde 2018 al 2020.
 - **Operador Hotelero:** Operadora Internacional OPERINTER, cuyo contrato se firmó el 4 de Octubre del 2010, y cuyo plazo de duración es de 10 años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de la Operación del Hotel, esto es hasta Julio del 2023.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

2. Base Legal para la elaboración del presente informe

La presente RENDICION DE CUENTAS ha sido elaborada en base a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

3. Finalidad del FIDEICOMISO

El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa 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.

4. Descripción de las actividades realizadas en el periodo de rendición.

Con corte al 31 de diciembre de 2019, se informa la situación de la titularización:

- ✓ Desde la Fase III el Directorio ha sesionado mensualmente y se han concretado las siguientes actividades y/o aprobaciones:

Revisión de los Resultados Mensuales de la Operación.

Aprobación del Presupuesto de Operación y el Plan Estratégico del HOTEL.

Aprobaciones concernientes a la Actividad Hotelera.

- Finalmente informamos que durante el periodo de la presente rendición se han ejecutado las siguientes actividades generales del FIDEICOMISO:

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

- ✓ Coordinación con el Operador Hotelero para la preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías, Valores & Seguros.
- ✓ Emisión y entrega de Constancias Documentarias a los Inversionistas que lo solicitan por escrito.
- ✓ Coordinación de entrega de documentos a los entes de control por las revisiones regulares, esto es Superintendencia de Compañías.
- ✓ Coordinación y envío de información para la respectiva actualización de la Calificación de Riesgo y Auditores Externos.

5. Estado actualizado de la situación jurídica de los bienes Fideicomitidos

5.1. Situación actual del Patrimonio Autónomo

El PATRIMONIO AUTÓNOMO del FIDEICOMISO se encuentra integrado por los recursos en efectivo aportados por el ORIGINADOR y por los recursos en efectivos aportados por los INVERSIONISTAS; dichos recursos de acuerdo con las instrucciones fiduciarias establecidas en el FIDEICOMISO han sido destinadas al desarrollo del PROYECTO.

El FIDEICOMISO y sus activos no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones del ORIGINADOR, de la FIDUCIARIA, de los FIDEICOMISARIOS, del GERENTE DE PROYECTO, del OPERADOR o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones señalados en el presente instrumento.

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 deben 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.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

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

Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia estará integrado conforme a lo señalado en el contrato de constitución del Fideicomiso, por el Presidente, el Primer Vicepresidente y el Segundo Vicepresidente del Directorio, a continuación se presentan los nombres de sus integrantes:

Nombre del Director	Designación
Eco. Carlos Dier Salazar	Presidente del Directorio
Sr. Joseph Garzosi Buchdid	Primer Vice-Presidente del Directorio
Crnel. Christian Barreiros en representación del Servicio de Cesantía De La Policía.	Segundo Vice-Presidente del Directorio.

5.2. Calificación de Riesgos Semestral

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO; el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada. Al corte del 30 DE AGOSTO 2019, la calificación obtenida por CLASS INTERNATIONAL RATING S.A es de AAA -, la cual está vigente hasta Diciembre 2019.

A la presente fecha de rendición de cuentas está en proceso de revisión la Calificación de Riesgo con fecha Diciembre 2019.

6. Estados Financieros comprendidos entre el último reporte y la fecha del informe.

Se informa que a la presente fecha de rendición de cuentas está en proceso de elaboración y revisión el Informe de auditoría de los Estados Financieros de parte de PRICE WATERHOUSE COOPER, una vez que contemos con el Informe debidamente auditado se le estará haciendo llegar una copia simple del documento.

7. Informe de auditoría externa

El Informe de Auditoría Externa del año 2018 que gestionó PRICE WATERHOUSE COOPER está disponible para los inversionistas en la página web de FIDUCIA: www.fiducia.com.ec. El Informe de AUDITORÍA EXTERNA con corte a DICIEMBRE 2019 está en proceso de elaboración y revisión.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

8. Información Adicional.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores se informa que al 31 de Diciembre del 2019 se encuentra operativa la FASE III, habiéndose cumplido al 100% con la etapa de construcción del Proyecto que inició en Octubre 2010 y finalizó en Junio del 2013, por cuanto a partir del 1 de Julio del 2013 arrancó la FASE III, fecha en la cual no se registró ningún cambio en el proyecto y/o especificaciones o reajustes en el Presupuesto.

9. Hitos Relevantes durante el Ejercicio Económico 2019.

A continuación, se recogen los hitos más importantes llevados a cabo durante el año 2019:

1. Con fecha 15 de Abril del 2019 se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Inversionistas en el cual uno de los puntos relevantes a ser tratados fue, **“Conocer y resolver sobre la Distribución de resultados obtenidos en el período 2018 que hubiere sido aprobada por el DIRECTORIO”**, en dicho punto se informó que la utilidad líquida para distribuir entre 4800 VTP´s luego de la participación de trabajadores e impuesto a la renta fue de USD \$1,465,139.00, esto es una cantidad de USD \$ 305.24 por VTP, es decir un rendimiento por VTP del 6.10%, lo que significó un aumento del 32% de lo que se recibió por cada VTP en el año 2017.

Nota importante: En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición de Cuentas o a los documentos adjuntos a la presente; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles a la atención de la Ing. Marta Benavides Córdova. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 15 días calendarios contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada.

Por otro lado, nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web www.fiducia.com.ec (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico fiducia@fiducia.com.ec. De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.

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



Ing. Marta Benavides C.
Apoderada Especial