

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

RENDICION ANUAL DE CUENTAS A LOS INVERSIONISTAS Al 31 de Diciembre del 2019

1. Información General del Negocio Fiduciario

- ✓ **Tipo de Fideicomiso:** Fideicomiso de Titularización de un Proyecto Inmobiliario Generador de Flujos futuros.
- ✓ **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. Asimismo, no se registran Reformas.
- ✓ **Originador:** La compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
- ✓ **Beneficiarios:** Son los INVERSIONISTAS durante la FASE III, bajo los términos y condiciones establecidos en el contrato de constitución del FIDEICOMISO.

2. Descripción de las actividades realizadas

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

- Durante el periodo 2019 se realizaron mensualmente las sesiones de Directorio para conocer y evaluar los resultados de la Operación Hotelera del Fideicomiso y su comparativo con el presupuesto.
- El 15 de abril del 2019 se celebró la Asamblea Ordinaria de Inversionistas y entre los puntos del orden del día se determinó la distribución de utilidades aprobado por el Directorio, lo cual representó un rendimiento por VTP del 6.10%, esto es la cantidad de USD \$305.24 por VTP.
- El 28 de Junio del 2019 se celebró la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas en la cual se designaron miembros Principales y Suplentes del Directorio, dignidad que recayó en los siguientes inversionistas:

DIRECTORES PRINCIPALES:

- 1.- Eco. Carlos Dier Salazar
- 2.- COMPAÑÍA VALORPART S.A.
- 3.- Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional.
- 4.- Servicio de Cesantía De La Policía.
- 5.- Sr. Garzozzi Buchdid Joseph.

DIRECTORES SUPLENTES:

- 1.- COMPAÑÍA VALORPART S.A.
- 2.- Compañía Unionar S.A.
- 3.- Sr. Abboud Víctor.
- 4.- Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional.
- 5.- Servicio de Cesantía De La Policía

- El 18 de Julio del 2019 el Directorio designó Presidente, Vicepresidente y Segundo Vicepresidente del Directorio, quienes conforman el Comité de Vigilancia del Fideicomiso, los mismos que constan:

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

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

- El 18 de Diciembre del 2019 se aprobó el Presupuesto de Operación Hotelera y Plan Estratégico del Hotel para el año 2020.
- Al 31 de Diciembre del 2019 la calificación otorgada por la compañía CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. es de “AAA -”, la misma que ha sido revisada y se mantiene vigente hasta Junio del 2020.

3. Estado y Situación Jurídica de los Bienes Fideicomitidos.

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 a las instrucciones fiduciarias establecidas en el FIDEICOMISO han sido destinadas al desarrollo del PROYECTO. Existen 4,800 VTP's con un valor nominal de \$5,000 cada uno, totalizando los \$24MM de la titularización.

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, esto 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.

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

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

Se adjunta los Estados Financieros del FIDEICOMISO al 31 de diciembre de 2019

5. Información Adicional para FIDEICOMISOS TITULARIZACIÓN - INMOBILIARIO

Durante el año 2019 se cancelaron a los Inversionistas las Utilidades con corte al 31 de diciembre del 2018.

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



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