

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS A LOS INVERSIONISTAS Al 31 de Diciembre del 2020

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 2020, se informa la situación de la titularización:

- A pesar de ser un año atípico por la emergencia sanitaria, durante el periodo 2020, los miembros del Directorio, siempre preocupados ante la situación de la pandemia, sesionaron mensualmente con el propósito de conocer y evaluar los resultados de la Operación Hotelera del Fideicomiso, se puntualiza que, por las restricciones dispuestas por los entes de control, las sesiones en su mayoría se llevaron a cabo de manera virtual.
- El 27 de Octubre del 2020 se celebró de manera presencial y tomando en cuenta las medidas de bioseguridad, la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas y entre los puntos del orden del día se indicó sobre la decisión del Directorio en sesión de Mayo del 2020, en la cual los Directores sensibles y conscientes de la situación económica que el país estaba atravesando, aprobaron de manera anticipada la distribución de utilidades del ejercicio económico 2019 a favor de los Inversionistas, valor que representó una cantidad de \$352.12 por VTP, es decir un rendimiento por VTP del 6.50%.
- El 25 de Noviembre del 2020 el Directorio aprobó el Presupuesto de Operación Hotelera y Plan Estratégico del Hotel para el año 2021, del cual se hizo un alcance en sesión del 17 de Diciembre del 2020.
- Al 31 de Diciembre del 2020 la calificación otorgada por la compañía CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. es de “AA” la misma que ha sido revisada y se mantendrá vigente hasta Junio del 2021.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río

3. Estado y Situación Jurídica de los Bienes Fideicomitados.

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 2020.

5. Información Adicional para FIDEICOMISOS TITULARIZACIÓN - INMOBILIARIO

Durante el año 2020 se cancelaron a los Inversionistas las Utilidades con corte al 31 de diciembre del 2019 tomando nota de las medidas de bioseguridad por la emergencia sanitaria.

**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.