

INFORME A LOS INVERSIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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.DJM.V.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 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 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

Con fecha 20 de Abril del 2018 se llevó a cabo la ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado HOTEL CIUDAD DEL RÍO, en la cual designó a la compañía CLASS INTERNATIONAL RATING como Calificadora de Riesgo para los periodos 2019 – 2020 y 2021.

Siendo así, el Comité de Calificación No. 036-2019 que se celebró el 28 de febrero del 2019, con corte de información al 31 de Diciembre del 2018, otorgó la calificación de "AAA-".

→ Auditoría Externa

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía GRANT THORNTON procesó la elaboración del Informe de Auditoría Externa, el mismo que cuenta con Opinión Limpia sin

Salvedades.

Con fecha 20 de Abril del 2018 se llevó a cabo la ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado HOTEL CIUDAD DEL RÍO, en la cual designó a la compañía Price Waterhouse Cooper como Auditora Externa para los periodos 2018 – 2019 y 2020.

A la presente fecha se cuenta con el informe de auditoría elaborado por PWC (Price Waterhouse Coopers), con opinión limpia.

→ Asamblea Ordinaria de Inversionistas

Con fecha 20 de Abril del 2018 se llevó a cabo la ASAMBLEA ORDINARIA DE INVERSIONISTAS del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado HOTEL CIUDAD DEL RÍO, en la cual se aprobó la **DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS OBTENIDOS EN EL PERÍODO 2017**, los mismos que representan el 4.63% de la inversión, por lo que a partir de la fecha indicada se está procediendo con el pago respectivo.

Por lo antes mencionado, se invita a todos los INVERSIONISTAS que no han cobrado sus utilidades del año 2017 y años anteriores a acercarse a la oficina de Asistencia al Inversionista en el Mezzanine del Hotel Wyndham, ubicado en Calle Numa Pompilio Llona S-N, Ciudad del Río – Puerto Santa Ana – Guayaquil; de lunes a viernes de 10h00 a 19h00.

Para ser efectivo su pago, los INVERSIONISTAS deberán concurrir personalmente o representados mediante un poder general o especial; o carta de autorización, presentando siempre copia a color de cédula del Inversionista y/o de la persona que retira el pago.

Por último, 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 al correo electrónico: fiducia@fiducia.com.ec o presentarlo al momento de recibir el pago. De no recibir información entenderemos que sus datos personales o de su representada permanecen inalterables.

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.