

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III
INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- ANEXO 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley
- ANEXO 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley
- ANEXO 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas
- ANEXO 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
- ANEXO 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

Abreviaturas utilizadas:

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Fideicomiso - Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506
www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III al 31 de diciembre del 2018, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 29 de abril del 2019, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de abril del 2019

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles I Fideicomiso es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III.

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

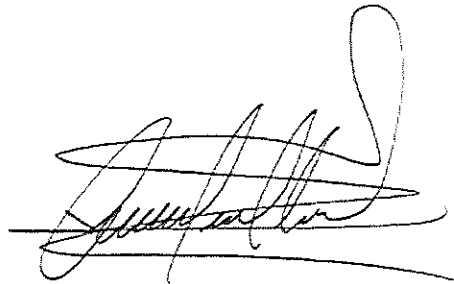
Guayaquil, 29 de abril del 2019

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

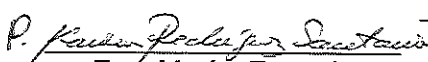
CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

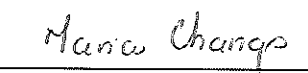
A continuación se detallan las principales leyes aplicables

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|--|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| Las actividades del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III durante el año 2018, dieron cumplimiento a lo establecido en: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero). | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). | X | | |

Preparado por:


Eco. María. Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

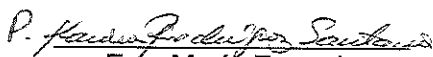
CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

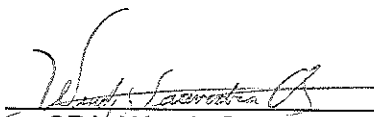
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018


A continuación se detallan las principales leyes aplicables

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|--|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| El Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III durante el año 2018 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero). | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). | X | | |

Preparado por:


 Eco. María Eugenia
 Olmedo
 Apoderado Especial


 CPA. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 CPA. María de los
 Ángeles Chango
 Contadora

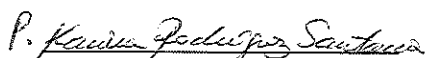
FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

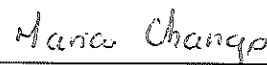
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:


Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

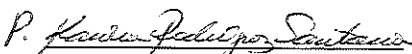
EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018


A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| <p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El Fideicomiso tiene como finalidad desarrollar la construcción del proyecto inmobiliario denominado Ocean Towers III en los términos y condiciones que se indican en el contrato y en el correspondiente Plan de negocios</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p> | X | | |

Preparado por:


Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| <p><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los recursos dinerario, transferidos por la Constituyente Dos en el presente acto, los aportes de recursos en dinerario que a futuro aporte la Constituyente Dos y los demás bienes que se vayan aportando, a partir de la presente fecha y mientras se encuentre vigente el Fideicomiso. • Con recursos trasferidos por la Constituyente Dos en el presente acto, abrir cuentas corrientes o de ahorros en cualquier institución financiera del país o del exterior, a fin de canalizar los recursos que se generen durante la administración del Fideicomiso. • Recibir como aportes del Constituyente Tres, a través de las Gerencia de Proyecto, los estudios técnicos, financieros y arquitectónicos y el aporte de su Know How, en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios, entendiéndose Know How, como el conjunto de conocimientos y experiencia en la materia referida. • Ejercer la representación legal del Fideicomiso en todo momento, y efectuar las gestiones necesarias a fin de perfeccionar la transferencia de dominio de los bienes que se aportan al fideicomiso mercantil. • Realizar liquidaciones o restituciones parciales de los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo a favor de los Fideicomitentes o Beneficiarios, cuando así | X | | |
| | | | X |
| | X | | |
| | X | | |

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| <p>proceda, previa autorización de la Junta del Fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> Una vez cumplida la finalidad del contrato y pagadas las obligaciones del Fideicomiso, tales como gastos, créditos, honorarios y tributos, La Fiduciaria procederá a transferir a los beneficiarios o sus cesionarios, los resultados que genere el negocio fiduciario, en las proporciones estipuladas en el cláusulas respectivas. Una vez efectuada la transferencia y liquidación de resultados a los Beneficiarios a prorrata de su participación, la Fiduciaria procederá a dar por terminado y a liquidar el Fideicomiso atendiendo las reglas señaladas en el presente contrato. La Fiduciaria podrá realizar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de la finalidad por la cual se constituye este fideicomiso mercantil y para el desarrollo de Proyecto Inmobiliario, de tal forma que no sea la falta de instrucción o delegación la que impida la construcción y venta del proyecto inmobiliario, siempre y cuando no se contravenga las limitaciones establecidas en la Ley, y en este contrato. Los Fideicomitentes manifiestan de manera expresa que la Junta del Fideicomiso instruirá a la Fiduciaria sobre todos aquellos asuntos que no se encuentren específicamente estipulados en el presente contrato y siempre que no se opongan a la finalidad e instrucciones establecidas en el mismo y que existan recursos efectivamente disponibles en el patrimonio del fideicomiso. Cumplir con las disposiciones del presente contrato y con las resoluciones de la Junta de Fideicomiso, las mismas que no podrán ser adoptadas, en contraposición con las instrucciones y finalidades establecidas en el presente contrato. Presentar de manera trimestral una rendición de cuenta y gestión fiduciaria a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios y un informe ante la Junta de Fideicomiso que mensualmente se realizare. En todo momento, los informes deberán remitirse de conformidad con los requisitos que para el efecto establezcan la Ley y los Reglamentos vigentes; Cumplir con el pago de impuestos y demás gravámenes que se incurra con ocasión del desarrollo y ejecución del presente contrato, mismo que serán de cargo del | | | X |
| | X | | |
| | X | | |
| | X | | |

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| patrimonio autónomo, y a falta de recursos de éste deberán ser provistos por los Beneficiarios a prorrata de su participación en el Fideicomiso. La falta de entrega oportuna de tales recursos exime de todo tipo de responsabilidad a la Fiduciaria, frente a los Fideicomitentes, Beneficiarios y terceros. | X | | |
| <u>Instrucciones de carácter inmobiliario</u> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> La Fiduciaria coordinará el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Ocean Towers III sobre la base de los estudios técnicos, financieros y arquitectónicos que para el efecto son gestionados por la Gerencia de Proyecto, así como con los contratistas y proveedores, fiscalizador y asesores comerciales entre otros que cuenten con el visto bueno del Fiscalizador, quienes serán responsables de gestionar todos los aspectos técnicos relacionados con la administración del proyecto inmobiliario. Dicha atribución, por expresa instrucción de los Fideicomitentes será asignada a Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria en calidad de Gerente Inmobiliario o Gerente de Proyecto, debiendo suscribir el contrato requerido para el efecto. Posteriormente esta instrucción fue reformada y la calidad de Gerente de Proyecto fue asignada a la compañía Hotel del Mar HOTELMAR S.A | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Durante la Etapa Pre-Operativa la Fiduciaria deberá invertir en el Proyecto Inmobiliario los recursos recibidos por concepto de aportes Pre- Operativos por parte del Constituyente Dos, conforme a la Factibilidad aprobada y previa aprobación de la Junta del Fideicomiso. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> La Fiduciaria deberá celebrar el contrato correspondiente con el Gerente del Proyecto para que entre otros, promueva y suscriba los contratos de reserva o compraventa de las unidades inmobiliarias del Proyecto, previa aprobación de la Junta de las condiciones con relación a los honorarios de gestión así como las comisiones de venta y porcentajes a los que tendrá derecho el Gerente de Proyecto por el desarrollo de su gestión, de variar las que se encuentran establecidos en el Acuerdo Asociación y Convenio de Confidencialidad suscrito entre las partes el 9 de junio del 2009. Los términos y condiciones para la promoción y venta de las unidades inmobiliarias deberán ser aprobados por la Junta de Fideicomiso. El Gerente del Proyecto recibirá de los Compradores- Reservantes, los recursos que se generen con ocasión de los contratos de reserva de | X | | |


| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| <p>alícuotas que hayan celebrado para su posterior entrega a la Fiduciaria, la cual deberá llevar un registro de los recursos entregados por cada uno de los Compradores o los Reservantes. Igualmente los recursos que reciba la Fiduciaria proveniente de los contratos que suscriba el Gerente del Proyecto con los compradores y reservantes deberán ser invertidos en los términos y condiciones que para el efecto determine la Junta de Fideicomiso.</p> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Para dar inicio a la Etapa de Construcción o Ejecución del proyecto inmobiliario, la Fiduciaria deberá certificar que se ha cumplido el punto de equilibrio, en todos los aspectos legales, técnicos, comerciales y financieros de conformidad con lo estipulado en el presente contrato. En caso de no llegar a cumplir el punto de equilibrio del Proyecto Inmobiliario dentro de los plazos establecidos en el presente contrato, esta condición será causal de terminación anticipada y forzosa del presente contrato, debiendo en este caso, procederse a la restitución de los bienes aportados respectivamente por cada Fideicomitente, así como a la devolución a los compradores - reservantes los valores que correspondan, previa a la deducción de los impuestos y gastos que correspondan. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Certificado el Punto de Equilibrio deberá darse paso a la etapa de ejecución e iniciar la construcción del Proyecto Inmobiliario, correspondiente a la Fiduciaria la administración de los bienes y recursos del fideicomiso para el efecto los recursos monetarios que por cualquier concepto ingresaren al Fideicomiso, se destinarán de manera prioritaria al desarrollo del Proyecto Inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja de Proyecto Inmobiliario, cual deberá ser previamente aprobado por la Junta del Fideicomiso quien para aprobarlo, deberá contar con el visto bueno del fiscalizador. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Contratar un fiscalizador del proyecto inmobiliario, que será designado por la Junta del Fideicomiso entre los profesionales que integren la terna presentada por la Fiduciaria. La fiscalización deberá realizarse con la periodicidad establecida en el contrato celebrado para el efecto con el Fiscalizador. La fiscalización será de carácter presupuestario y técnico, razón por la cual comprenderá, no sólo la confirmación del buen uso de los recursos y materiales utilizados en el proyecto, sino también el proceso de adquisición de los mismos y sus precios, debiendo emitirse reportes de estas gestiones, los cuales | X | | |

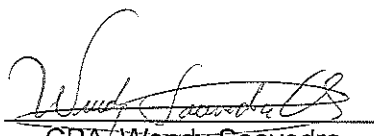
| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|--|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| se consolidarán en el informe de gestión fiduciaria. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Comparecer a la suscripción de los contratos con los profesionales, prestadores de servicios y contratistas necesarios para el desarrollo del Proyecto, que determine la Gerencia de proyecto o que aprueben los órganos designados por la Junta del Fideicomiso. Los referidos contratos, incluyendo el que se suscriba con el Gerente del Proyecto podrán ser suscritos desde la Etapa Pre-operativa, antes que se certifique si que ha cumplido el Punto de Equilibrio, con la finalidad de asegurar precios y condiciones de beneficio para el Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio solo podrá utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos por el Constituyente Dos; | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Conocer y de ser necesario sugerir cambios a los presupuestos, flujos y documentos técnicos del Proyecto. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos del proyecto que se encuentren contemplados dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, previo visto bueno del Fiscalizador; siempre y cuando hubieren en el patrimonio autónomo los fondos suficientes para hacerlo; | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, deberán ser puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los mismos. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobado por la Junta del Fideicomiso, se cumplan, De existir retrasos en el cronograma de obra o en el caso de | X | | |

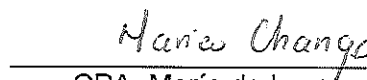
ANEXO 5

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|--|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan. | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las Unidades Inmobiliarias, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos Compradores, para lo cual suscribirá las escrituras públicas correspondientes. | X | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Las demás establecidas en la Ley y el presente contrato. Todas las instrucciones y gestiones previstas en el presente contrato y esta cláusula surgirán para la Fiduciaria, siempre que se le hubiere informado formal y debidamente de las necesidades de efectuar cada una de ellas y se le hubieren entregado oportunamente la totalidad de estos recursos que se requieran para el efecto. | X | | |

Preparado por:


 Eco. María Eugenia
 Olmedo
 Apoderado Especial


 CPA Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 CPA. María de los
 Ángeles Chango
 Contadora


FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

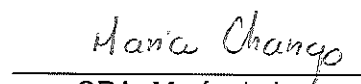
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

El informe, de fecha 29 de abril del 2019, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:


Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

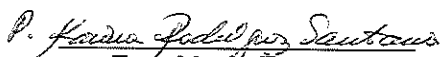
FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

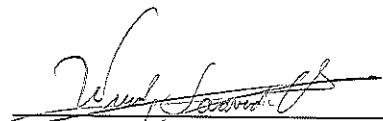
REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO

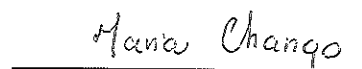
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2018.

Preparado por:


Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora