

## **INFORME A LOS INVERSIONISTAS AL 31 DICIEMBRE DEL 2020**

### **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 2020 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

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO; el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada. Al corte de información financiera al 30 DE JUNIO DEL 2020, la calificación obtenida por CLASS INTERNATIONAL RATING S.A es de AA+, la cual está vigente hasta Diciembre 2020.

A la presente fecha está en proceso de revisión la Calificación de Riesgo con fecha Diciembre 2020

### → Auditoría Externa

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía PRICE WATERHOUSE COOPER procesó la elaboración del Informe de Auditoría Externa, el mismo que cuenta con Opinión Limpia sin Salvedades. El Informe de AUDITORÍA EXTERNA con corte a DICIEMBRE 2020 está en proceso de elaboración y revisión

## → Emergencia Sanitaria Marzo 2020

Como es de conocimiento público en el PRIMER SEMESTRE del 2020 se tomaron decisiones en marco a la emergencia sanitaria lo cual ha sido informado a los inversionistas y que se indica a continuación:

- 1) Suspensión Temporal de la Operación Hotelera en el mes de ABRIL 2020. Hecho Relevante que fue comunicado por email masivo a los inversionistas, así como a la Superintendencia de Compañías, Valores & Seguros, Bolsa de Valores de Guayaquil y Quito.
- 2) Aprobación de la Distribución del 100% de las utilidades del ejercicio económico 2019, de manera anticipada a la convocatoria de la Asamblea de Inversionistas, la misma que aún está en proceso de revisión siendo que dadas las circunstancias no se ha podido celebrar. Todo lo antes indicado fue informado vía email masivo a los inversionistas el 1 de junio del 2020.
- 3) En línea con lo indicado en el punto anterior se envió el protocolo y los requisitos documentarios para el retiro de cheques.
- 4) Con fecha 27 de Octubre del 2020 se llevó a cabo de manera presencial el Salón Gran Artes del Hotel Wyndham, la Asamblea Extraordinaria 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 2019 que hubiere sido aprobada por el DIRECTORIO”**, en dicho punto se informó que en sesión ordinaria de Mayo 2020 ante la crisis sanitaria el Directorio tomó una decisión que se transcribe textualmente: “Los miembros del Directorio sensibles y conscientes de la situación económica que el país está atravesando, van a revisar la posibilidad de llevar a cabo la Asamblea General de Inversionistas dentro del marco legal y cuando haya la autorización correspondiente, no obstante de manera anticipada a la Asamblea, el DIRECTORIO aprueba la distribución de las Utilidades del Ejercicio Económico 2019, de acuerdo a la facultad que tiene el Directorio de aprobar la distribución de resultados y/o remanentes en base a los informes del OPERADOR; todo lo antes expuesto deberá ser ratificado en la Asamblea cuando se lleve a cabo”.

Así pues, 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 \$1,560,556.00, esto es una cantidad de USD \$ 352.12 por VTP, es decir un

rendimiento por VTP del 6.50%, lo que significó un aumento del 7% de lo que se recibió por cada VTP en el año 2018.

**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.**