

FIDEICOMISO OCEAN SUITES II

**CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN
FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**Por el año terminado el
31 de diciembre del 2021**

FIDEICOMISO OCEAN SUITES II

CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR EL TÍTULO II, SUBTÍTULO IV, CAPÍTULO IV, SECCIÓN IV, ARTÍCULO 15 DE LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<u>Contenido</u>	<u>Anexo</u>
Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.	
Cumplimiento del objeto del Fideicomiso.	1
Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.	2
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 de este.	3
Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.	4
Cumplimiento de lo establecido para emisores de valores.	5
Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.	6
Información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores (LMV) y sus resoluciones.	7

Abreviaturas utilizadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
JPRMF	-	Junta Política y Regulación Monetaria Financiera
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Ocean Suites II



Russell Bedford
taking you further

Russell Bedford
Ecuador S.A.

Av. República OE3-30 y Ulloa.
Edificio Pinto Holding
Teléfono (593-2) 2922885 – 2923304
Quito

Av. José Castillo y Justino Cornejo
Edificio Kennedy Business
Teléfono (593-4) 5024297
Guayaquil

www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:
(Administradora Fiduciaria del **Fideicomiso Ocean Suites II**)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Ocean Suites II** (“El Fideicomiso”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el déficit patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 10 de mayo del 2022.

La información financiera suplementaria adjunta del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, es presentada con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 15 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV) así como las normas establecidas por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF) y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. La Fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria del Fideicomiso, de acuerdo con las disposiciones mencionadas precedentemente.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión basados en nuestra auditoría, sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo y sobre la información financiera suplementaria, incluida en los Anexos 1 al 7, considerada en su conjunto. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

A la referida información financiera suplementaria, hemos aplicado los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos materiales cuando es considerada en conjunto con los estados financieros básicos por el año terminado el 31 de diciembre del 2021.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Fiduciaria del **Fideicomiso Ocean Suites II** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Russell Bedford Ecuador S.A.

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
SCVS - RNAE. No. 337
Guayaquil, Mayo 10 del 2022

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

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
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio con el dinero entregado por los constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa.	X		

ESPACIO EN BLANCO

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación, se detallan las principales instrucciones establecidas en el Contrato del Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria del Fideicomiso ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Obligaciones de la Fiduciaria:			
<p>Instrucciones Específicas:</p> <p>Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los lotes que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto. Se deja constancia que una vez transferidos los Lotes al Fideicomiso la Fiduciaria suscribirá los documentos necesarios a nombre del Fideicomiso que permitan realizar a los Constituyentes o Beneficiarios, a su cuenta, costo y riesgo la fusión de los referidos Lotes de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser proporcionados por los Constituyentes o Beneficiarios.</p>	X		
<p>Suscribir con el gerente de proyecto, fiscalizador y el comercializadora. de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. los honorarios del gerente del proyecto, fiscalizador y del comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, del Fiscalizador y del comercializador, de ser el caso.</p>	X		
<p>Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, que se cuente con los lotes o en su caso con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto; realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes Compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto..... Ver página siguiente continuación</p>	X		

ESPACIO EN BLANCO

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Continuación.... El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de Promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio, En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que se hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al Proyecto deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, compañías publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollara a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Sera responsabilidad solidaria del comercializador, Gerente Proyecto, constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del proyecto deberá contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del gerente de proyecto si así lo hubiera decidido, Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.</p>	X		
<p>Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. la Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.</p>	X		

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso. en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.			X
Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.	X		
Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso, adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, o la persona que esta determine. estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes o con aquello producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores. adicionalmente. realizar cualquier trámite de aprobación de planos. construcción. unificación, fusión, partición. fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etc. relacionado con el inmueble o el proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta de Fideicomiso; incluyendo la carga de restituir al Constituyente A, de ser el caso, el lote o los lotes de terreno que siendo de propiedad del Fideicomiso no formarán parte del inmueble de acuerdo a la definición, de la Junta de Fideicomiso.	X		
Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.	X		
En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria. en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:			
a) Informar al gerente de proyecto. fiscalizador y al comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.			X
b) Transferir a los Promitentes Compradores de bienes de Proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.			X

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>c) Transferir a los constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, o a quienes estos hubieren cedido sus derechos de beneficiarios, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta, de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas</p>			X
<p>d) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</p>			X
<p>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:</p> <p>a) Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. la contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente del proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podría utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.</p> <p>b) Entregar, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente gerente de proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubiere dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. en caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los constituyentes o las personas a quienes este hubiere cedido sus derechos, estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que cate organismo indique, podrá entregar al gerente de proyecto fondos rotativos para la ejecución del proyecto.</p>	X		
			X

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
c) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor. un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		
d) Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al gerente de 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, tales circunstancias serán 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 fondos del Proyecto.	X		
e) Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informa sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.	X		
f) Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa sería aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.	X		
g) En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa. de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.	X		
h) Previo informe del correspondiente Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto.			X

ESPACIO EN BLANCO

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>i) Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. la celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. la entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto. de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. una vez que los inmuebles del proyecto están terminados e individualizados y so hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas. necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente</p>	X		X
<p>j) Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones señalados a continuación y una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto. (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto, y. (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del monetarios suficientes para hacerlo; se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto ; y , Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan o generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración , cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso lo fondos o activos necesarios para tal efecto. <u>Ver continuación página siguiente...</u></p>			X

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Continuación...</u> Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin , de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.</p>			X
<p>Previa autorización de la Junta del Fideicomiso contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos mientras esto sea legalmente permitido.</p>	X		
<p>Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización. pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título del Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.</p>			X
<p>Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento</p>	X		

ESPACIO EN BLANCO

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 DE ESTE POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

Tal como está indicado en la Nota 1 del informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Ocean Suites II** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, no se mencionan hechos o situaciones que impidieron o retrasaron de manera sustancial el normal desarrollo del negocio Fiduciario relacionado con la ejecución y/o terminación del mismo.

ESPACIO EN BLANCO

OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros del **Fideicomiso Ocean Suites II** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 se emitió sin salvedades con fecha 10 de mayo del 2022 por ende concluimos que los bienes del patrimonio del negocio fiduciario es razonable.

ESPACIO EN BLANCO

CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO PARA EMISORES DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

La verificación del cumplimiento de este punto "No Aplica" en razón que, tal como se indica en el Anexo 1 del presente informe y en las notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, presentado por separado, el Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio con el dinero entregado por los constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa.

En razón de lo comentado precedentemente, no se presenta un informe por separado como emisor de valores requerido por el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV).

ESPACIO EN BLANCO

PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El presente Anexo "No Aplica" en virtud que el **Fideicomiso Ocean Suites II** no tiene saldos materiales por cobrar a empresas vinculadas por el año terminado el 31 de diciembre del 2021.

ESPACIO EN BLANCO

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA REQUERIDA POR LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS RESOLUCIONES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>COMENTARIOS</u>
6.1 Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF).	Las actividades realizadas por la Compañía se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores (LMV) y los reglamentos que rigen su actividad económica y giro de negocio así como la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF)
6.2 Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría en la revisión de los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), realizamos pruebas de Diseño-Implementación y Eficacia Operativa a los controles claves de los procesos de negocios y su sistema de control interno.</p> <p>En nuestro Informe de Comunicación de Debilidades en el Control Interno dirigido a la Fiduciaria no se identificaron hallazgos y/o recomendaciones alguna que afecten la razonabilidad de la presentación de los estados financieros de acuerdo a la base contable del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y que ameriten ser informadas.</p>
6.3 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.	<p>De acuerdo a disposiciones legales vigentes emitidas por el organismo de control tributario, la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado hasta el 31 de julio del 2022.</p> <p>De nuestros procedimientos de auditoría hemos evidenciado que el Fideicomiso durante el año 2021, ha cumplido con la presentación y pago de las declaraciones obligatorias de impuestos en los formularios virtuales de la plataforma del Servicio de Rentas Internas (SRI) en cuanto a la información de ventas (facturación), compras, Iva en ventas-compras, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y de IVA, entre otros. Hemos revisado la conciliación tributaria y validado los gastos no deducibles para la determinación de la base imponible y cálculo del impuesto a la renta causado, si hubieren.</p>
6.4 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores.	Hemos evidenciado que el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 y hasta la fecha de emisión del presente informe, se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas y reguladas por la Ley de Mercado de Valores en relación con los siguientes organismos de control: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) y Servicio de Rentas Internas (SRI).
6.5 Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.	No se han evidenciado medidas correctivas relacionados con informes de periodos anteriores del Fideicomiso.
