

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN DECAMERON ECUADOR

RENDICIÓN TRIMESTRAL DE CUENTAS DE LA FIDUCIARIA Al 31 de agosto de 2016

Tipo de Fideicomiso:	Titularización de Flujos
Fecha de Constitución:	16 de noviembre de 2011
Originador o Constituyente:	Hoteles Decámeron Ecuador S.A.
Administrador de activos:	Hoteles Decámeron Ecuador S.A.
Beneficiario:	Hoteles Decámeron Ecuador S.A.
Fiduciaria o Agente de Manejo:	Fideval S.A.
Agente Colocador:	Pichincha Casa de Valores Picaval S.A.
Estructurador Financiero y Legal:	Dret Consultores Cía. Ltda.
Calificadoras de Riesgo:	Class International Rating
Auditor externo:	Núñez Serrano & Asociados
Administrador de activos:	Hoteles Decámeron Ecuador S.A.
Plazo de duración:	Cumplimiento objeto o Plazo de LMV
RUC del Fideicomiso:	1792345146001
	Pichincha No. 3510075404
	Pichincha No. 2100007416
	Pichincha No. 2100007417
Cta. Corriente:	Banco Central del Ecuador No. 1750061

ANTECEDENTES

El Fideicomiso Mercantil de Titularización Decámeron Ecuador fue constituido de conformidad con las leyes de la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 16 de noviembre de 2011, ante la doctora Paola Delgado Loor, Notaria Segunda del Cantón Quito, compareciendo la compañía Hoteles Decámeron Ecuador S.A. en calidad de Constituyente u Originador; y, la Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A., en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo.

REFORMA

Mediante escritura pública de 9 de enero del 2012 otorgada ante la Notaria Segunda del Cantón Quito Doctora Paola Delgado Loor, se reformó el Fideicomiso Mercantil de Titularización Decámeron Ecuador y su reglamento de gestión, a fin de dar cumplimiento al oficio No SC.IMV.DAYR-G-11.881 0031337 de fecha 28 de Diciembre de 2011, suscrito por la Abogada Betty Tamayo Insuasti, Directora de Autorización y Registro de la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías.

A fin de cumplir con las observaciones contenidas en el Oficio No SC.IMV.DAYR.G.12. de 29 de Febrero de 2012, suscrito por la Abogada Betty Tamayo Insuasti, Directora de Autorización y Registro de la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías, las partes acuerdan realizar la segunda reforma al contrato de fideicomiso y el reglamento de gestión, misma que fue legalizada ante el Notario Décimo del Cantón Quito, Doctor Diego Javier Almeida Montero, con fecha 29 de marzo de 2012.

Mediante escritura pública de 29 de mayo del 2012 otorgada ante la Notaria Segunda del Cantón Quito Doctora Paola Delgado Loor, se reformó el Fideicomiso Mercantil de

Av. La Coruña N28-14 v Manuel Iturrey
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB
+593)2 294 5100 • Quito - Ecuador
www.fideval.com



FIDEVAL
FONDOS Y FIDEICOMISOS

Titularización Decámeron Ecuador y su reglamento de gestión, a fin de cumplir con las observaciones contenidas en el Oficio Numero SC.IMV.DAYR.DJMV.G.12.353.0008369 de 25 de Abril de 2012, suscrito por la Abogada Betty Tamayo Insuasti, Directora de Autorización y Registro de la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías.

OBJETO

El objeto del presente negocio fiduciario es la constitución de un Patrimonio de Propósito Exclusivo que desarrolle un proceso de titularización en los términos señalados en la Ley de Mercado de Valores, el contrato de constitución y el Reglamento de Gestión.

PATRIMONIO AUTÓNOMO

Patrimonio Autónomo Inicial

El ORIGINADOR, transfiere por este instrumento a título de fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo que se constituye por el presente instrumento:

1. La suma de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 10.000), que constituye su aporte inicial al Patrimonio de Propósito Exclusivo.
2. Durante la vigencia del contrato y conforme lo dispone el artículo ciento diecisiete de la Ley de Mercado de Valores, transferirá al Patrimonio de Propósito Exclusivo los inmuebles una vez cancelado el gravamen que pesa sobre los mismos.
La transferencia del bien se ejecutó mediante escritura pública suscrita el 2 de agosto de 2012 ante el doctor Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Cantón Quito, y fue perfeccionada mediante inscripción de fecha 31 de agosto de 2012 ante el Registrador de la Propiedad del Cantón Muisne.
3. A partir de la suscripción del contrato los recursos económicos que provienen de los remanentes de la cartera fideicomitada en el Fideicomiso Decameron-Mompiche y los que se generen durante la vigencia del presente fideicomiso provenientes de los derechos económicos de los Contratos Multivacaciones y los documentos o títulos que los instrumentan, en la forma establecida en el presente contrato.
4. Las sumas de dinero que requiera el Fideicomiso para el pago de los valores y demás gastos, en el evento de que los aportes establecidos en el presente contrato y en el reglamento de gestión no alcanzaren para el pago de los Inversionistas. El Originador no se deslinda de sus responsabilidades y obligaciones contractuales propias de su giro de negocio especialmente aquellas relacionadas a la prestación de los servicios correspondientes al producto Multivacaciones ya que la transferencia de los recursos indicada, no implica la cesión al Agente de Manejo de ninguna de las obligaciones propias del Originador derivada de sus actividades específicas, las cuales serán de su exclusiva responsabilidad, así como tampoco ninguna de sus obligaciones laborales, tributarias o de cualquier otra índole. Dada la naturaleza del fideicomiso mercantil, la transferencia que se realiza por este contrato y las que se harán en lo posterior están exentas de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones, en la forma prevista en la Ley de Mercado de Valores y demás leyes aplicables a la materia.

Patrimonio actual

Con corte al 31 de agosto de 2016 el patrimonio del Fideicomiso de Titularización Decámeron Ecuador está compuesto de la siguiente manera:



PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	VALOR
Aporte Inicial	10.000,00
Aportes en efectivo	41.727,19
Provisión Intereses	7.562.025,00
Aporte Derechos de cobro	41.105.148,55
Restituciones al constituyente	(22.569.946,42)
Resultados 2012	(1.262.183,05)
Resultados 2013	(2.182.084,65)
Resultados 2014	(1.951.965,20)
Resultados 2015	(1.725.826,65)
TOTAL PATRIMONIO	19.026.894,77

Estado y situación jurídica de los bienes fideicomitidos

El Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, no ha sido objeto de medidas o providencias preventivas tales como retenciones y secuestros, ha sido utilizado exclusivamente para el cumplimiento del objeto del fideicomiso.

CARACTERÍSTICAS DE LA TITULARIZACIÓN

Activos Titularizados

Los activos que se titularizarán son los recursos económicos provenientes de los remanentes de la cartera fideicomitida en el Fideicomiso Decameron-Mompiche y los que se generen durante la vigencia del presente fideicomiso provenientes de los derechos económicos de los Contratos Multivacaciones y los documentos o títulos que los instrumentan, en la forma establecida en el presente contrato y en el Reglamento de Gestión.

Monto Total de la Emisión

Hasta veinte y siete millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 27'000.000,00). Estos recursos serán destinados a:

- Adquisición de Contratos Multivacaciones para consolidar operación local.
- Sustitución de pasivos.
- Ampliación de infraestructura hotelera.
- Capital de trabajo.

Características de la emisión

La presente emisión será desmaterializada bajo las siguientes características:

Serie	Valor nominal por título	Números de títulos	Monto (US\$)	Plazo	Tasa de interés
Serie A	1,000.00	27,000	27,000,000	2,520 días	8.50%

Frecuencia de pago de intereses y capital

Semestral

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrev
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB
+593) 2 291 5300 • Quito - Ecuador
www.fideval.com



Forma de Cálculo de la Tasa de Interés

Para efectos del cálculo de los intereses a pagarse a los inversionistas se tomará el cálculo de intereses de los valores será en meses de treinta días y años de 360 días.

Tipo de oferta

Pública

Fechas de emisión

La fecha de emisión de los valores será la fecha en que se coloque en circulación en forma primaria el primer título valor.

Índice de Desviación

Es una medida de dispersión de los flujos del valor promedio esperado. La fluctuación de los flujos futuros esperados en la adquisición de los derechos económicos de los Contratos Multivacaciones, obedece a un potencial deterioro o retraso en el cobro de los documentos de crédito

Por tanto, el índice de desviación de los Flujos futuros esperados para la presente titularización es del 3,12%, expresado en términos de ocupación de infraestructura hotelera.

Mecanismos de Garantía

Constituyen mecanismos de garantía los siguientes:

- 1. Exceso de Flujo de Fondos:** Es el mecanismo de garantía que consiste en que el flujo de fondos generado por los activos titularizados sea superior a los derechos reconocidos en los valores emitidos. Como consecuencia del Exceso de Flujos de Fondos, se creará la Cuenta de Garantía cuyo objetivo es respaldar a los Inversionistas frente a eventuales variaciones inesperadas de los flujos. La cuenta de garantía podrá estar conformada por recursos monetarios, Póliza de Seguros, aval bancario (emitido por un banco con calificación mínima de A+), o cualquier otra caución equivalente. La cuenta de garantía deberá contar con recursos monetarios o las cauciones detalladas en el inciso anterior, por un monto que represente el cincuenta por ciento del siguiente dividendo de todas las series en las que se divide la emisión, de manera que si por alguna razón en cualquier momento la Fiduciaria determina que no se encuentra en el nivel requerido procederá a reponer esta cuenta de garantía con los flujos, respetando el orden de prelación establecido, hasta restablecer la cuenta de garantía en el nivel mencionado; por el contrario si el monto de la cuenta de garantía excede el cincuenta por ciento del siguiente dividendo de todas las series en las que se divide la emisión, la Fiduciaria procederá a restituir al Originador el remanente de estos recursos, siempre y cuando no se hayan cumplido alguna de las causales de retención de flujos detalladas en este documento. Se aclara que los dividendos a los que se hace referencia en este numeral pueden ser de interés o de capital e interés, según corresponda.

Esta cuenta de garantía se podrá utilizar cuando los flujos sean insuficientes para aprovisionar mensualmente lo requerido para el pago del próximo dividendo de todas las series en las que se divide la emisión. En el caso de que la cuenta de garantía sea utilizada, deberá ser repuesta con los flujos que ingresen al Fideicomiso de acuerdo a la prelación de pagos mencionada anteriormente. Los recursos de la cuenta de garantía o las cauciones en caso de haberlas serán restituidas totalmente al originador cuando se haya cancelado en su totalidad los valores.



Cumpliendo con lo estipulado en el contrato constitutivo del fideicomiso, el 5 de julio de 2012 se creó la cuenta corriente No. 2100007416 en el Banco del Pichincha, con el fin de aprovisionar el Fondo de Garantía.

Al 31 de agosto de 2016, esta cuenta mantiene un saldo de USD 1'412.777.00.

- 2. Sustitución de Activos:** Es uno mecanismos de garantía por el cual los Contratos Multivacación y/o los documentos de cobertura o crédito que son accesorios a los mismos que entraren en mora por más de 120 días (o los que hubieren sido adquiridos inicialmente y cuya mora superare ese plazo) deberán ser sustituidos por el Originador por nuevos documentos de crédito, empezando esta sustitución por la documentos de crédito con mayor período de mora. Los nuevos activos que ingresen al Fideicomiso, tanto por la compra de nueva documentos de crédito como por la sustitución de documentos de crédito en mora, no podrá superar el valor de USD 2,500,000.00 por mes. Los mecanismos de garantía descritos permitirían cubrir, según el escenario, entre 21.48 y 24.12 veces en promedio el índice de desviación.

En el mes de agosto de 2016, en base a lo informado por el Originador en calidad de administrador de la cartera, la cartera no presenta morosidad por más de 120 días. Sin perjuicio de los mencionado el Originador realizó la sustitución de cartera con características de morosidad de menos de 90 días, cartera totalmente cancelada o cartera inactivo por un valor de USD \$ 956.079.77 en cumplimiento a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

A continuación detalle con las sustituciones de cartera realizadas en el último período:

FECHA	CARTERA SUSTITUIDA
ene-16	\$ 786.540,61
feb-16	\$ 692.158,68
mar-16	\$ 639.959,24
abr-16	\$ 831.838,90
may-16	\$ 1.018.729,23
jun-16	\$ 1.229.654,34
jul-16	\$ 947.671,92
ago-16	\$ 956.079,77

- 3. Resguardos Adicionales:** A pesar de lo expuesto, en el evento en que por cualquier causa no existieren recursos suficientes para afrontar los pagos con los inversionistas, y que los mecanismos de garantía no provean los recursos suficientes para dichos pagos, el Fideicomiso contará aún con los activos transferidos y/o adquiridos durante el plazo de la titularización para poder efectuar la venta de los mismos, y afrontar el pago de los valores emitidos. Dichos activos son los derechos económicos derivados de los Contratos Multivacaciones, y los Inmuebles; cuyo valor en activos supera el monto total emitido.

El inmueble mencionado es el Complejo Vacacional Royal Decámeron Mompiche Beach Resort. El valor del inmueble supera el monto total emitido en la presente titularización (US\$ 27.000.000,00). En el último avalúo realizado al Hotel en el 2011, por parte de la empresa Placege, se registró que el valor comercial del proyecto en su estado actual es de

USD 57.061.718,47, el mismo que fue aportado al fideicomiso mercantil con fecha 31 de agosto del 2012, fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Muisne.

Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating.

Mediante reunión de Comité de Vigilancia correspondiente al Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, se aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos en cumplimiento a las reformas introducidas a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores por Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera No. 13, publicada en Registro Oficial 413 de 10 de enero del 2015, en la cual se establece que las Calificadoras de Riesgos podrá prestar sus servicios a

un mismo ente calificado durante períodos consecutivos de hasta tres años. Respecto a los contratos suscritos por plazos superiores al límite máximo de tres años, se podrá seguir prestando su servicio hasta el 31 de diciembre de 2015.

Con este antecedente, el Comité de Vigilancia correspondiente a la Titularización Decameron Ecuador, aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos y designó a Class International Rating como nueva calificadora para la Titularización en referencia.

Con fecha 29 de Enero de 2016, el Comité de Calificación No. 027-2016 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA.

Con fecha 29 de Julio de 2016, el Comité de Calificación No. 205-2016 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decameron Ecuador una calificación de AAA.

Determinación del Punto de Equilibrio:

El Fideicomiso tendrá un punto de equilibrio de hasta noventa días contados a partir de la fecha de autorización de la oferta pública por parte de la Superintendencia de Compañías, plazo dentro del cual deberán colocarse valores que alcancen la suma necesaria para cancelar las obligaciones crediticias con el Banco Pichincha C.A., esto es hasta USD 12,000,000.00. Las sumas de dinero que se obtengan en la colocación de los valores, serán depositadas en una cuenta de ahorros en una institución financiera con calificación AAA, hasta que se alcance el punto de equilibrio.

En el evento de que no llegare a colocar los valores necesarios para alcanzar el punto de equilibrio, el Agente de Manejo deberá devolver a los Inversionistas las sumas que le hubieran sido transferidas por la adquisición de los valores más los intereses que correspondan a la cuenta de ahorro, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la fecha en que se hubiera determinado que no se ha alcanzado el punto de equilibrio, para lo cual El Agente de Manejo citará por escrito a todos los inversionistas que hubieren adquirido los valores a una reunión a fin de presentarle las cuentas y estados correspondientes para liquidar su posición. En dicha reunión se levantará un acta, la misma que a su suscripción, y para todos los efectos legales, se considerará como liquidación de la inversión.

Con fecha 28 de junio de 2012, se efectuó la colocación del 100% de los valores correspondientes a la presente titularización.



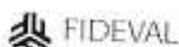
INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Aprobación del proceso de titularización

Mediante Resolución No. SC .IMV.DAYR.DJMV.G.12.0003077 de 14 de junio del 2012 se aprobó el proceso de titularización por un monto de hasta USD 27,000,000.00, la cual fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2012.2.02.0104712.

Estado de la Emisión

Fecha de Emisión: 28 de junio de 2012
 Fecha de Corte: 31 de agosto de 2016



Estado de la Emisión Al 31 de Agosto de 2016

Producto:	FIDEVAL REEMPLEZO DE DIVIDENDOS DE ACCIONES ECUATORIANAS			
Nombre de la Emisión:	F.C. DE REEMPLEZO ECUATORIANAS			
Monto Total de la Emisión:	27.000.000,00	Fecha de Emisión:	28-06-2012	
Moneda:	DOLARES	Fecha Max. Colocación:	14-02-2017	
Clase: BMCA				
	TOTAL INTERÉS		TOTAL CAPITAL	
	MONTO	%	MONTO	%
Emisión 2012	27.000.000,00	100,00	27.000.000,00	100,00
Cancelaciones	27.000.000,00	100,00	27.000.000,00	100,00

Detalle de Inversionistas

Beneficiarios

	Suma de Valor Interés	Suma de Valor Capital	Suma de Valor Cuota
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	5.559.000,00	15.000.000,00	20.559.000,00
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	4.447.200,00	12.000.000,00	16.447.200,00
Total general	10.006.200,00	27.000.000,00	37.006.200,00

Valores cancelados al 31 de agosto de 2016

El 28 de Junio de 2016 venció el séptimo dividendo a cancelar a los inversionistas, cuyo estado de pago se encuentra al 100%. Al cierre del presente informe los valores cancelados son los siguientes:

INVERSIONISTA	Suma de Valor Capital	Suma de Valor Interés	Suma de Valor Cuota
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	6.300.000,00	4.201.125,00	10.501.125,00
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	5.040.000,00	3.360.900,00	8.400.900,00
Total general	11.340.000,00	7.562.025,00	18.902.025,00



Saldo de los pasivos con inversionistas

INVERSIONISTA	Suma de Valor Capital	Suma de Valor Interes	Suma de Valor Cuota
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	8.700.000,00	1.357.875,00	10.057.875,00
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	6.960.000,00	1.086.300,00	8.046.300,00
Total general	15.660.000,00	2.444.175,00	18.104.175,00

El 28 de Diciembre de 2016 vence el noveno dividendo a cancelar a los inversionistas, valores que serán cancelados según el siguiente detalle:

INVERSIONISTAS	Suma de Valor Capital	Suma de Valor Interes	Suma de Valor Cuota
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	1.200.000,00	369.750,00	1.569.750,00
CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	960.000,00	295.800,00	1.255.800,00
Total general	2.160.000,00	665.550,00	2.825.550,00

Saldo de los Pasivos con Terceros Distintos de los Inversionistas

Al 31 de agosto de 2016, los saldos pendientes de pagar respecto a los pasivos con terceros distintos de los inversionistas corresponden a Retenciones en la Fuente corrientes.

Cobertura de los Mecanismos de Garantía frente al Índice de desviación

De acuerdo a lo establecido en capítulo XII de la constitución del Fideicomiso, el índice de desviación para la Titularización es del 3.12% expresada en términos de ocupación hotelera.

Tomando el índice mencionado, y dando cumplimiento a lo estipulado en el Art. 17, Sección IV, Capítulo V, subtítulo I, Título III de la Codificación de la Resolución expedida por el Consejo Nacional de Valores, que indica que los mecanismos de garantía deben cubrir el 1.50 veces el índice de desviación al 31 de agosto de 2016:

FLUJO PROYECTADO	2012 (*)	2013	2014	2015	2016
FLUJO TOTAL PESIMISTA	4.111.652,00	5.722.129,00	5.544.816,00	5.104.806,00	4.664.502,00
FLUJO REAL	2.651.110,34	6.755.905,98	6.164.284,78	5.862.991,22	4.414.016,76
DIFERENCIA PESIMISTA	1.460.541,86	(1.033.776,98)	(619.468,78)	(758.185,22)	250.485,24
3.12% INDICE DE DESVIACION	82.714,64	210.784,27	192.325,69	182.925,33	137.717,32
MECANISMO DE GARANTIA	16.175.823,03	16.175.823,03	16.175.823,03	16.175.823,03	16.175.823,03
MECANISMO/INDICE	195,56	76,74	84,11	88,43	117,46



FLUJO POR RECAUDACIONES DE DERECHO DE COBRO

A continuación detalle de las recaudaciones de flujo por derecho de cobro de la presente titularización al 31 de agosto de 2016:

FECHA	CARTERA	RECAUDO	VALORES RECIBIDOS FIDEICOMISO	PROVISION MENSUAL
ene-16	\$ 16.721.220,82	\$ 558.776,56	\$ 555.997,81	\$ 464.976,50
feb-16	\$ 16.849.691,41	\$ 471.530,62	\$ 758.896,96	\$ 411.171,16
mar-16	\$ 17.280.000,30	\$ 503.075,64	\$ 476.154,32	\$ 460.188,45
abr-16	\$ 17.280.000,60	\$ 516.039,96	\$ 596.237,25	\$ 411.171,16
may-16	\$ 16.829.598,12	\$ 450.401,76	\$ 111.696,23	\$ 460.188,45
jun-16	\$ 15.660.002,21	\$ 518.904,93	\$ -	\$ 457.836,24
jul-16	\$ 15.660.001,05	\$ 482.110,65	\$ 1.234.232,84	\$ 455.511,47
ago-16	\$ 16.660.002,32	\$ 567.393,48	\$ 680.801,35	\$ 453.213,82

El fideicomiso solicita al Originador, proceda con la transferencia de recursos por concepto de recaudo a fin de poder cubrir la provisión correspondiente.

ASAMBLEA

Estará conformada por la totalidad de los Inversionistas adquirentes de valores en el proceso de oferta pública que aún no hayan sido redimidos en su totalidad. Presidirá la Asamblea un inversionista nombrado para el efecto de entre los miembros de la Asamblea y actuará como Secretario el representante legal del Agente de Manejo o su delegado con voz pero sin voto. A falta de los titulares en cada Asamblea podrán elegirse un Presidente temporal con carácter de AD-HOC.

Con fecha 29 de marzo de 2016 se publicó la primera convocatoria a reunión de Asamblea General Ordinaria del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, a llevarse a cabo el para el 11 de abril de 2016. En tal virtud se llevó a cabo la reunión de Asamblea, y habiéndose esperado el tiempo establecido contractualmente, no se contó con el quórum requerido y por ende se declaró la imposibilidad de instalarse la Asamblea.

Con fecha 05 de mayo de 2016 se publicó la segunda convocatoria a reunión de Asamblea General Ordinaria del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, a llevarse a cabo el para el 18 de mayo de 2016. En tal virtud se llevó a cabo la reunión de Asamblea, y habiéndose esperado el tiempo establecido contractualmente, no se contó con el quórum requerido y por ende se declaró la imposibilidad de instalarse la Asamblea.

COMITÉ DE VIGILANCIA

Estará conformado por tres miembros designados por la asamblea de inversionistas. Las designaciones podrán recaer sobre miembros de la asamblea o sobre personas naturales o jurídicas de fuera de su seno, siempre que no estén relacionados ni directa ni indirectamente con el Agente de Manejo ni con el Originador; a falta de elección por parte de la asamblea de los miembros del Comité de Vigilancia por parte de la asamblea se entenderán como miembros del Comité de Vigilancia los inversionistas con mayor porcentaje de los valores emitidos; el Inversionista con más valores invertidos asumirá la Presidencia del Comité y el que lo siga en porcentaje de inversión será Secretario del Comité.

De conformidad con la cláusula quinta, sección segunda del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil de Titularización Decámeron Ecuador, del Comité de Vigilancia está conformado por:

INVERSIONISTA	VALOR NOMINAL	%	FUNCION
Banco Del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social	15,000,000.00	55.56%	PRESIDENTE
Corporación Financiera Nacional	12,000,000.00	44.44%	SECRETARIO

Mediante reunión de Comité de Vigilancia correspondiente al Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, se aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos en cumplimiento a las reformas introducidas a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores por Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera No. 13, publicada en Registro Oficial 413 de 10 de enero del 2015, en la cual se establece que las Calificadoras de Riesgos podrá prestar sus servicios a un mismo ente calificado durante periodos consecutivos de hasta tres años. Respecto a los contratos suscritos por plazos superiores al límite máximo de tres años, se podrá seguir prestando su servicio hasta el 31 de diciembre de 2015.

Con este antecedente, el Comité de Vigilancia correspondiente a la Titularización Decameron Ecuador, aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos y designó a Class International Rating como nueva calificadora para la Titularización en referencia.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Apertura de cuentas corrientes a nombre del Fideicomiso

- **Cuenta de uso Operativo:** Se refiere a la cuenta corriente que el Agente De Manejo abrirá a nombre del patrimonio de propósito exclusivo en la institución que el administrador de activos le instruya a fin de facilitar el flujo operativo del fideicomiso, en la forma señalada en el presente contrato y en el reglamento de gestión.

Para la administración del Fideicomiso se abrió la Cuenta corriente número 3510075404 en el Banco Pichincha a nombre del Fideicomiso Mercantil Titularización Decámeron Ecuador, el saldo contable de la cuenta al 31 de agosto de 2016 es de USD 2.871.907,44.

- **Cuenta de Acumulación de Efectivo:** Se refiere a la cuenta corriente que será abierta por el Agente de Manejo, en representación del Patrimonio de Propósito Exclusivo, en una institución financiera que cuente con una calificación mínima de AA, con miras a acumular los dividendos que correspondan al pago de los intereses y el capital de los valores.

Para la administración del Fideicomiso se procedió a abrir la Cuenta corriente número 2100007417 en el Banco Pichincha a nombre del Fideicomiso Mercantil Titularización Decámeron Ecuador, el saldo contable de la cuenta al 31 de agosto de 2016 es de USD \$ 90.565.47.

- **Cuenta de Garantía:** Se refiere a la cuenta corriente que el Agente de Manejo abrirá a nombre del patrimonio de propósito exclusivo, a fin de provisionar en la misma los flujos

Av. La Corona N28-14 y Manuel Iturrev
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB
+593) 2 294 5300 • Quito - Ecuador
www.fideval.com



FIDEVAL
FONDOS Y FIDEICOMISOS

necesarios para cancelar al menos el cincuenta por ciento del próximo dividendo de capital e intereses que corresponda al pago de los valores. Esta cuenta podrá ser reemplazada durante la vigencia del presente contrato por una póliza de garantía, aval o cualquier otra caución equivalente.

Para la administración del Fideicomiso se procedió a aperturar la Cuenta corriente número 2100007416 en el Banco Pichincha a nombre del Fideicomiso Mercantil Titularización Decámeron Ecuador, el saldo contable de la cuenta al 31 de agosto de 2016 es de USD 1,412.777,00.

Estados Financieros

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros al 31 de agosto de 2016, cabe indicar que de conformidad a la Resolución No. 08.G.DSC.010. emitida por la Superintendencia de Compañías, las Administradoras de Fondos y Fideicomisos están obligadas a aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF'S desde el año 2009 con balances comparativo año 2008, en tal virtud los balances se encuentra presentados bajo esta consideración.

En caso de existir inconformidades en cuanto a los saldos y anexos presentados, agradeceríamos se informe por escrito a la Fiduciaria, caso contrario, daremos por aceptada su conformidad al respecto.

Informe de Auditoría Externa

El Art. 21.- Obligatoriedad de contratar auditoría externa de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores el 8 de marzo de 2007 establece que deberán contar con auditoría externa de una auditoría inscrita en el Registro del Mercado de Valores, los negocios fiduciarios que tienen la obligación de inscribirse en dicho registro.

En virtud de lo manifestado, el Fideicomiso procedió con la contratación de la firma Nuñez Serrano & Asociados. El valor de honorarios correspondiente a este proceso de auditoría a los estados financieros con corte al mes de diciembre de 2015 ascendió a USD 2,800.00 más IVA.

La Fiduciaria remitió al Originador el informe de auditoría del Fideicomiso Mercantil de Titularización de Decameron Ecuador, con corte a diciembre de 2015, mediante comunicación de fecha 12 de abril del 2016.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA FIDUCIARIA

Obligaciones ante la Superintendencia de Compañías

De manera mensual la Fiduciaria cumple con la presentación de la información requerida por la Superintendencia de Compañías.

Con fecha 7 de junio de 2016, el Fideicomiso procedió con el pago por concepto de Contribución por Mantenimiento Anual en la Superintendencia de Compañías.

Obligaciones del Fideicomiso ante el Servicio de Rentas Internas

En cumplimiento a las normas tributarias vigentes, la Fiduciaria ha cumplido con todas las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas generadas por la administración fiduciaria, tales como, declaraciones de Retención en la Fuente, y del Impuesto al Valor Agregado.

Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey
Edificio Torre Santa Fe • Torre Corporativa - PB
+593) 2 291 5300 • Quito - Ecuador
www.fideval.com



FIDEVAL
FONDOS Y FIDEICOMISOS

Honorarios de Administración Fiduciaria

A la fecha de presentación del informe, los honorarios por administración fiduciaria se encuentran debidamente cancelados.

Mantenimiento de Inscripción en la Bolsa de Valores de Guayaquil

Con fecha 27 de junio de 2016 el Fideicomiso de Titularización Decámeron Ecuador procedió con el pago anual a favor de la Bolsa de Valores de Guayaquil, por USD 3.024,00, por concepto de mantenimiento de inscripción institucional.

HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

- Mediante reunión de Comité de Vigilancia correspondiente al Fideicomiso Mercantil de Titularización Decameron Ecuador, se aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos en cumplimiento a las reformas introducidas a la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores por Resolución de la Junta de Política Monetaria y Financiera No. 13, publicada en Registro Oficial 413 de 10 de enero del 2015, en la cual se establece que las Calificadoras de Riesgos podrá prestar sus servicios a un mismo ente calificado durante periodos consecutivos de hasta tres años. Respecto a los contratos suscritos por plazos superiores al límite máximo de tres años, se podrá seguir prestando su servicio hasta el 31 de diciembre de 2015.

Con este antecedente, el Comité de Vigilancia correspondiente a la Titularización Decameron Ecuador, aprobó la sustitución de Calificadora de Riesgos y designó a Class International Rating como nueva calificadora para la Titularización en referencia.

- El 16 de abril de 2016, se registró un terremoto de magnitud de 7,8 grados en la escala de Richter, que tuvo como epicentro la provincia de Manabí y que afectó también a una buena parte de Esmeraldas ante lo cual Fideval solicitó al Originador Informe sobre las afectaciones producidas al hotel en el caso de haberlas, considerando que las instalaciones del hotel se encuentran en Mompiche, cantón Muisne.

Con fecha 24 de junio de 2016, Hoteles Decameron Ecuador informó que el sismo afectó de manera menor en la construcción y las instalaciones, pero un evento de esa magnitud tiene un significativo impacto en la ocupación del hotel, las ventas y adicionalmente dificultó la operación de la misma debido a la imposibilidad del acceso. Estos factores afectaron negativamente a la operación del hotel, consecuentemente se recibieron cancelaciones inmediatas de reservas, salidas anticipadas de pasajeros, solicitudes de devolución, etc. La ocupación de los hoteles descendió de un más de 85% a menos del 30%, según lo indica la administración de la compañía.

El Originador preparará un estudio para estimar las pérdidas esperadas, cuantificar el comportamiento de los ingresos, , costos asociados y los efectos en el flujo de caja.

- Con fecha 29 de Julio de 2016, el Comité de Calificación No. 205-2016 de Class International Rating emitió el "Informe de Calificación de Riesgo", mediante el cual se



otorga a los valores del Fideicomiso Mercantil Titularización Decámeron Ecuador una calificación de AAA.

TEMAS PENDIENTES

- Transferencia de recursos por concepto de recaudaciones de derecho de cobro a favor del Fideicomiso en base a las ventas reportadas por el Originador, de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

ACEPTACIÓN

Esperamos que la presente rendición de cuentas haya cumplido con todas sus necesidades de información relativa al desarrollo del negocio fiduciario hasta el cierre del presente informe. En caso de existir alguna observación, inconformidad o duda, agradeceremos se nos notifique por escrito a fin de solventar las mismas a la brevedad posible. Si en el plazo de 5 días hábiles contados desde la recepción de este documento, la Fiduciaria no ha recibido notificación alguna, se entenderá de manera tácita la conformidad con la labor desarrollada por la Fiduciaria y la rendición de cuentas presentada, por lo que expresamente la aceptan y renuncian a presentar, de presente y de futuro, reclamos en contra de Fideval S.A. y/o de sus funcionarios, por la gestión cumplida.

Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fideval S.A. ubicadas en la Av. Coruña N 28-14 y Manuel Iturrey.

Atentamente,
FIDEVAL S.A.


Belén Mayorga
Administradora Fiduciaria


María Belén Martínez
Subgerente de Administración Fiduciaria



FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DECAMERON ECUADOR
ESTADO DE SITUACIÓN

Al 31 de Agosto de 2016

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

 Reporte: RG_R0031
 Usuario: AANDRADE
 Fecha: 05/09/2016
 Pagina: 1 de 2
 Nivel: 2

ACTIVOS		
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	
101	ACTIVO CORRIENTE	33.917.093,05
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	18.990.017,05
101.01.02	INSTITUCIONES FINANCIERAS PÚBLICAS	4.377.216,91
101.01.02.01	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	1.967,00
101.01.02.01.01	Banco Central del Ecuador No. 1750061	1.967,00
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	1.967,00
101.01.03.01	BANCO PICHINCHA	4.375.249,91
101.01.03.01.01	Banco Pichincha No.3510075404	4.375.249,91
101.01.03.01.02	Banco Pichincha No.2100037416	2.871.907,44
101.01.03.01.03	Banco Pichincha No.2100007417	1.412.777,00
101.02	ACTIVOS FINANCIEROS	90.565,47
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	14.612.800,14
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	14.612.800,14
101.02.05.02.03	CUENTAS POR COBRAR AL ORIGINADOR	14.612.800,14
101.02.05.02.03.02	Cuentas por cobrar recaudaciones	233.590,14
101.02.05.02.03.02.02	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	233.590,14
101.02.05.02.03.03	Cuentas por cobrar valores de titularización	14.379.210,00
101.02.05.02.03.03.05	ACTIVOS NO CORRIENTES	14.379.210,00
102	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	14.927.076,00
102.01	TERRENOS	14.927.076,00
102.01.01	Terrena	14.927.076,00
102.01.01.01		14.927.076,00
TOTAL DE ACTIVOS		33.917.093,05
TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS		1.002.826,61
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		34.919.919,66
PASIVOS		
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVOS	
201	PASIVO CORRIENTE	15.893.024,89
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	82,39
201.07.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	82,39
201.07.01.01	RETENCIONES EN LA FUENTE	82,39
201.07.01.01.02	Retención 2%	82,39
202	PASIVO NO CORRIENTE	82,39
202.05	PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	15.892.942,50
202.05.03	VALORES DE TITULARIZACIÓN	15.892.942,50
202.05.03.01	VALORES DE TITULARIZACIÓN SERIE A	15.660.000,00
202.05.03.01.01	Capital por pagar VT serie A	15.660.000,00
202.05.05	INTERESES POR PAGAR	232.942,50
202.05.05.01	INTERESES VALORES DE TITULARIZACIÓN	232.942,50
202.05.05.01.01	Intereses por pagar VT serie A	232.942,50
TOTAL DE PASIVOS		15.893.024,89
PATRIMONIO		
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO	
301	CAPITAL	19.026.894,77
301.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	26.148.954,32
301.04.01	APORTES PATRIMONIALES	26.148.954,32
301.04.01.01	APORTES EN EFECTIVO	48.718.500,74
301.04.01.01.01	Aporte Inicial Efectivo	7.613.752,19
		10.000,00

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

PATRIMONIO		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	
		41.727,19
301.04.01.01.02	Aportes Efectivo Constituyente	7.562.025,00
301.04.01.01.05	Patrimonio Intereses Provisionados	41.105.148,55
301.04.01.02	APORTES EN ESPECIES	41.105.148,55
301.04.01.02.02	Aporte Derechos de Cobro	-22.569.946,42
301.04.02	RESTITUCIONES PATRIMONIALES	-22.569.946,42
301.04.02.01	RESTITUCIONES APORTES	-22.569.946,42
301.04.02.01.01	Restituciones Recaudadora	-7.122.059,55
305	RESULTADOS ACUMULADOS	-7.122.059,55
305.02	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	-1.262.183,05
305.02.07	Resultados año 2012	-2.182.084,85
305.02.08	Resultados año 2013	-1.951.965,20
305.02.09	Resultados año 2014	-1.725.826,65
305.02.10	Resultados año 2015	19.026.894,77
TOTAL DE PATRIMONIO		34.919.919,66
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		

CUENTAS DE ORDEN		Saldo Moneda Reporte
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	
900.01	DEUDORAS	15.660.002,32
900.01.01	VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCE	15.660.002,32
900.01.01.01	VALORES EN GARANTIA	15.660.002,32
900.01.01.01.01	Valores en garantia	-15.660.002,32
900.02	ACREEDORES POR CONTRA	-15.660.002,32
900.02.01	ACREEDORES POR CONTRA	-15.660.002,32
900.02.01.01	VALORES EN GARANTIA	-15.660.002,32
900.02.01.01.01	Valores en garantia	0,00
TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN		



 GERENTE



 CONTADOR

INGRESOS		
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS	0.00
TOTAL DE INGRESOS:		0.00
GASTOS		
Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS	
502	GASTOS	1.002.826.61
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.002.826.61
502.02.10	COMISIONES	47.724.11
502.02.10.03	Comisiones Balsa de Valores	3.024.00
502.02.11	PROMOCION Y PUBLICIDAD	3.024.00
502.02.11.01	Gastos publicidad y comunicaciones en medios impresos	1.359.46
502.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	1.359.46
502.02.20.11	Contribución Superintendencia de Compañías	3.000.00
502.02.28	SUMINISTROS Y MATERIALES	3.000.00
502.02.28.01	Suministros y Materiales	18.82
502.02.29	OTROS GASTOS	18.82
502.02.29.01	Honorarios de Administración Fiduciaria	40.321.83
502.02.29.02	Honorarios Auditoria Externa	37.149.02
502.02.29.10	Gastos bancarios	3.136.00
502.03	GASTOS FINANCIEROS	36.61
502.03.01	INTERESES	955.102.50
502.03.01.02	INTERESES PROCESO DE TITULARIZACION	955.102.50
502.03.01.02.01	Intereses Pagados Serie A	955.102.50
TOTAL DE GASTOS		1.002.826.61
TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS		-1.002.826.61


 GERENTE


 CONTADOR