Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. Fiducoldex

Fideicomiso Hoteles Estelar

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y por los Períodos Terminados el 30 de junio de 2021 y 2020 e informe de Revisor Fiscal

Deloitte & Touche Ltda.
Nit. 860.005.813-4
Carrera 7 No. 74-09
Ed. Deloitte
Bogotá
Colombia

Tel: +57 (1) 426 2000
www.deloitte.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los accionistas de
FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. – FIDUCOLDEX; y Fideicomitentes del FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065):

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065), al 30 de junio de 2021, y los correspondientes estados condensados de resultados y otro resultado integral relativos al período de tres y seis meses terminado en dicha fecha, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo relativos al período de seis meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables más importantes y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

La Administración de Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX (en adelante "la Fiduciaria" o "Fiducoldex") es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia y la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia y por la correcta presentación del reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL). Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), basada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

He realizado mi revisión de información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos de revisión analítica y la aplicación de otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios.

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065) al 30 de junio de 2021, así como el resultado de sus operaciones para el período de tres y seis meses terminados en esa fecha y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

Deloitte.

Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Párrafos de énfasis

1. Llamo la atención a la Nota 16.1 a los estados financieros adjuntos, en la cual FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A – FIDUCOLDEX como administradora del FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065), resume el análisis sobre los principales impactos del COVID-19 en el Fideicomiso, y las medidas adoptadas. Mi conclusión no se modifica respecto a este asunto.

2. Llamo la atención a la Nota 16.2 a los estados financieros adjuntos, en la cual FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A – FIDUCOLDEX como administradora del FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065), revela que, por instrucción del Fideicomitente de fecha 13 de julio de 2021, inició el proceso para poner a consideración de la Superintendencia Financiera de Colombia los proyectos de aviso de convocatoria para llevar a cabo la primera reunión extraordinaria de la Asamblea General de Tenedores de Títulos de Deuda, con el propósito de someter a aprobación la modificación del prospecto de emisión y del contrato de fiducia para incorporar la posibilidad de hacer un prepago en cualquier momento por parte del emisor y liquidar los títulos de deuda una vez se cuente con dicha aprobación. Mi conclusión no se modifica respecto a este asunto.

JUAN CARLOS SÁNCHEZ NIÑO
Revisor Fiscal
T.P. 142082-T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

13 de agosto de 2021.

FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX
FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)

ACTIVO	Nota	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo	4	$ 1.355.488	$ 2.599
Inversiones	5	4.175.039	4.208.165
Arrendamiento financiero por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	69.586.850	72.840.217
Total activos		$ 75.117.377	$ 77.050.981
PASIVOS			
Pasivos financieros	7	$ 48.494.730	$ 51.778.955
Cuentas por pagar	8	455.923	299.874
Total pasivo		$ 48.950.653	$ 52.078.829
PATRIMONIO	9		
Aportes en dinero		25.224.190	25.224.190
Resultados de ejercicios anteriores		(1.617.731)	(1.613.425)
Resultados del ejercicio		1.194.572	(112.123)
Ajustes por adopción primera vez		1.365.693	1.473.510
Total patrimonio		26.166.724	24.972.152
Total pasivo y patrimonio		$ 75.117.377	$ 77.050.981

Las notas adjuntas son parte integral de estos Estados Financieros.

RICARDO ANDRÉS GASTELBONDO CHIRIVÍ
Representante Legal

SANDRA CAROLINA MORENO SANCHÉZ
Contador
T.P.180495 -T

JUAN CARLOS SÁNCHEZ NIÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional 142082 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi informe adjunto)

FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX
FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065)

ESTADOS DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	Del 01 de enero al 30 de junio 2021	Del 01 de enero al 30 de junio 2020	Del 01 de abril al 30 de junio de 2021	Del 01 de abril al 30 de junio de 2020
Ingresos por operaciones ordinarias	10	$ 6.659.389	$ 5.519.224	$ 3.387.350	$ 2.143.380
Ingresos financieros		4.721	87.319	4.498	66.124
Total ingresos		6.664.110	5.606.543	3.391.848	2.209.504
Gastos por operaciones ordinarias	11	(3.261.003)	(3.324.288)	(3.180.296)	(3.214.601)
Otros gastos	12	(819.963)	(1.302.120)	(749.922)	(1.235.823)
Costos financieros	13	(1.388.572)	(2.242.707)	(676.190)	(1.109.390)
Total gastos		(5.469.538)	(6.869.116)	(4.606.408)	(5.559.814)
Otro resultado Integral		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		$ 1.194.572	$ (1.262.573)	$ (1.214.560)	$ (3.350.310)

Las notas adjuntas son parte integral de estos Estados Financieros.

RICARDO ANDRÉS GASTELBONDO CHIRIVÍ
Representante Legal

SANDRA CAROLINA MORENO SANCHÉZ
Contador
T.P.180495 -T

JUAN CARLOS SÁNCHEZ NIÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional 142082 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi informe adjunto)

FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX
FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (3-2-30065)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Aportes en dinero	Resultado de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Ajuste por adopción NCIF por primera vez	Totales
SALDOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	$ 25.224.190	$ (1.680.738)	$ (148.323)	$ 1.689.146	$ 25.084.275
Reclasificación resultado del ejericio	-	(148.323)	148.323	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	(1.262.573)	-	(1.262.573)
Valor realizacion año 2014 CE 036	-	71.878	-	(71.878)	-
SALDOS A 30 DE JUNIO DE 2020	$ 25.224.190	$ (1.757.183)	$ (1.262.573)	$ 1.617.268	$ 23.821.702
SALDOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	$ 25.224.190	$ (1.613.425)	$ (112.123)	$ 1.473.510	$ 24.972.152
Reclasificación resultado del ejericio	-	(112.123)	112.123	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	1.194.572	-	1.194.572
Valor realizacion año 2014 CE 036	-	107.817	-	(107.817)	-
SALDOS A 30 DE JUNIO DE 2021	$ 25.224.190	$ (1.617.731)	$ 1.194.572	$ 1.365.693	$ 26.166.724

Las notas adjuntas son parte integral de estos Estados Financieros.

RICARDO ANDRES CASTELBONDO CHIRIVÍ
Representante Legal

SANDRA CAROLINA MORENO SANCHÉZ
Contador
T.P.180495 -T

JUAN CARLOS SÁNCHEZ NIÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional 142082 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi informe adjunto)

FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX
FIDEICOMISO HOTELES ESTELAR (Código 3-2-30065)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultados del ejercicio	$ 1.194.572	$ (1.262.573)
Ajustes para conciliar los resultados del ejercicio		
Disminución de cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	3.253.367	3.318.938
Disminución de cuentas por pagar derivadas de actividades de operación	(3.128.176)	(3.342.476)
Total ajustes para conciliar los resultados del ejercicio	125.191	(23.538)
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizado en) las actividades de operación	1.319.763	(1.286.111)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento participaciones en FICs	33.126	991.015
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	33.126	991.015
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO	1.352.889	(295.096)
EFECTIVO, AL COMIENZO DEL PERIODO	2.599	1.099.102
EFECTIVO, AL FINAL DEL PERIODO	$ 1.355.488	$ 804.006

Las notas adjuntas son parte integral de estos Estados Financieros.

RICARDO ANDRÉS GASTELBONDO CHIRIVÍ
Representante Legal

SANDRA CAROLINA MORENO SANCHÉZ
Contador
T.P.180495 -T

JUAN CARLOS SÁNCHEZ NIÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional 142082 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi informe adjunto)

1. ENTIDAD REPORTANTE

La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. (en adelante "Fiducoldex" o la "Fiduciaria"), es una sociedad de servicios financieros; creada bajo la forma de sociedad comercial anónima de economía mixta, indirecta del orden nacional vinculada al Ministerio de Comercio Industria y Turismo, sometida a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante la "SFC"), constituida mediante Escritura Pública número 1497 de octubre 31 de 1992, otorgada por la Notaría Cuarta de Cartagena (Bolívar), autorizada para funcionar mediante Resolución número 4535 del 3 de noviembre de 1992 expedida por la SFC, y cuya duración se extiende hasta el 2 de noviembre de 2091. La Fiduciaria tiene domicilio en Bogotá, Colombia, calle 28 No. 13ª 24 piso 6.

Fiducoldex tiene por objeto el ejercicio de todas o algunas de las operaciones, actos y servicios financieros tales como:

- Celebrar un contrato de fiducia mercantil con la Nación, representada por Fiducoldex, para promover las exportaciones colombianas y cumplir otros fines estipulados en el Decreto 663 de 1993.

- Celebrar contratos de fiducia mercantil en todos sus aspectos y modalidades, de acuerdo con las disposiciones que contiene el Decreto 663 de 1993, el Título XI del Libro Cuarto del Código de Comercio, y las demás normas complementarias o concordantes, o las que las adicionen o sustituyan.

- Realizar todas las operaciones, negocios, actos, encargos y servicios propios de la actividad fiduciaria.

- La realización de todas las operaciones, negocios, actos, encargos y servicios propios de la actividad fiduciaria, que aparecen en el Decreto 663 de 1993 y en las demás normas complementarias o concordantes, o en las que las adicionen o sustituyan.

De acuerdo con la Ley 45 de 1923, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen.

Fiducoldex como administradora del Fideicomiso Hoteles Estelar (en adelante el "Fideicomiso") es la responsable de preparar estos estados financieros intermedios condesados del Fideicomiso.

El Fideicomiso se constituyó mediante la celebración del contrato de fiducia mercantil irrevocable No. 152 del 18 de octubre de 2012, suscrito entre Fiducoldex y Hoteles Estelar S.A. (en adelante el "Fideicomitente")

El contrato tiene por objeto que la Fiduciaria en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso, previa celebración con el originador del contrato de promesa de compraventa y del contrato de arrendamiento comercial de los inmuebles, realice la emisión de los títulos Hoteles Estelar, a través de un proceso de Titularización según el prospecto de inversión, por un monto total de ciento cinco mil doscientos veintiún millones de pesos ($105.221.000.000), con el objeto de obtener recursos para el plan de expansión del negocio hotelero y para cancelar parte del pasivo financiero de Hoteles Estelar S.A.

La emisión de los títulos Hoteles Estelar fue llevada a cabo por el Fideicomiso y corresponde a la titularización inmobiliaria que tiene como originador a Hoteles Estelar S.A. y como activos subyacentes en los siguientes inmuebles:

Nombre Hotel	***Folio***	***Ciudad***
Hotel Intercontinental de Cali	37094046	Cali
Hotel Estelar La Fontana	370111424	Bogotá

El Fideicomitente es propietario de los inmuebles que son parte integral del contrato, los cuales se encuentran destinados a la operación y explotación, y fueron cedidos al Fideicomiso para iniciar el proceso de Titularización. Los inmuebles fueron avaluados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá en el mes de diciembre de 2020, quienes en su informe indican que el valor de los inmuebles asciende a $194.052 millones.

Con fecha 19 de octubre de 2012, se celebró contrato entre el Fideicomiso administrado por Fiducoldex y Hoteles Estelar S.A. cuyo objeto es de "*entregar a título de precario y en arrendamiento al arrendatario y este toma y recibe de aquel a titulo precario y en arrendamiento los ciento un inmuebles*", con lo anterior el Fideicomiso como arrendador de los inmuebles los reconoce como un arrendamiento financiero.

La Fiduciaria con cargo al Fideicomiso que se constituyó en virtud de este contrato de arrendamiento comercial, realizó una emisión de valores que constó de dos (2) series, una de las cuales estuvo conformada por títulos de deuda con garantía inmobiliaria, de acuerdo con los términos del artículo 5.6.6.1.2. del Decreto 2555 de 2010, los cuáles fueron colocados mediante oferta pública en el segundo mercado. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 5.2.3.1.4.del Decreto 2555 de 2010, sólo tuvieron el carácter de adquirentes de los títulos de deuda con garantía inmobiliaria los inversionistas calificados en el artículo 5.2.3.1.5. Del mencionado Decreto, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

La otra serie estuvo conformada por títulos de participación, los cuales fueron suscritos en su totalidad por Hoteles Estelar S.A. Los Títulos Hoteles Estelar se inscribieron en el Registro Nacional de Valores y Emisores conforme a los requisitos establecidos en el Título 3, del Capítulo 2, del Libro 2, de la Parte 5 del Decreto 2555 de 2010, por lo cual pertenecen al segundo mercado. Por consiguiente, de conformidad con el artículo 5.2.3.1.4. del Decreto 2555 de 2010, sólo tienen el carácter de adquirentes de los mismos, los inversionistas calificados de que trata el artículo 5.2.3.1.5. del mencionado Decreto, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Los títulos de deuda Hoteles Estelar se emitieron en forma desmaterializada y están inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia. Los títulos participativos de Hoteles Estelar se emitieron en forma física y no están inscritos en un sistema de negociación de valores.

El Fideicomiso emitió 105.221 valores denominados "Títulos Hoteles Estelar", los cuales fueron divididos en dos series:

- Serie A: Los valores de esta serie son títulos de deuda con garantía inmobiliaria denominados "Títulos de Deuda Hoteles Estelar". Se emitieron ochenta mil (80.000) Títulos.

    a) Subserie 1: Los títulos de deuda de la subserie 1 devengarán un interés variable en pesos Colombianos referenciado a la variación del índice de precios al consumidor total nacional (IPC).

    b) Subserie 2: Los títulos de deuda de la subserie 2 devengarán un interés fijo en pesos Colombianos.

- Serie B: Los valores de esta serie son títulos de participación denominados "Títulos de Participación Hoteles Estelar". Se emitierón veinticinco mil doscientos veintiún (25.221) Títulos de Participación Hoteles Estelar.

Estos títulos fueron emitidos por un valor nominal de un millón de pesos ($1.000.000) cada uno, por lo tanto, el valor de la emisión fue de ciento cinco mil doscientos veintiún millones de pesos ($105.221 millones).

Los Títulos de Deuda Hoteles Estelar se redimirán en un plazo de quince (15) años contados a partir de la fecha de emisión el 25 de octubre 2012. Sin embargo, la Asamblea General de Tenedores podrá ampliar el plazo para su redención en caso que se haya procedido a la venta de los inmuebles que conforman el activo titularizado, conforme a lo previsto en la cláusula décima primera del Contrato de Fiducia, y no se haya podido efectuar la venta faltando seis (6) meses para la fecha de vencimiento.

Los Títulos de Participación Hoteles Estelar se redimirán cuando se extinga el Fideicomiso Hoteles Estelar.

El Fideicomiso se mantiene vigentes y existirá por todo el tiempo necesario para que la Fiduciaria cumpla totalmente con su gestión de Agente de Manejo del proceso de titularización que se implementa mediante el contrato y hasta tanto sea pagado el valor de la totalidad de los Títulos de Deuda Hoteles Estelar, sin exceder en caso alguno del término máximo legal permitido.

El termino de vigencia del contrato de arrendamiento será desde la fecha de suscripción el 19 de octubre 2012 y hasta la fecha en que se rediman todos los títulos de deuda de Hoteles Estelar.

El Fideicomiso se encuentra activo y el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2020.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas - De conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018, y especial bajo lo requerido por la NIC 34 Información Financiera Intermedia y las disposiciones emitidas por la SFC aplicable a los estados financieros intermedios.

Adicionalmente, en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

2.1.1 Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 – Mediante el cual los preparadores de información que se clasifican como entidades de interés público, que captan, manejan o administran recursos del público, no deben aplicar la NIC 39 – Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; y la NIIF 9 –Instrumentos Financieros, en lo relativo a la clasificación y valoración de las inversiones. Posteriormente el decreto 2131 de 2016 adoptó la NIIF 9 derogando la NIC 39.

Por lo anterior, de acuerdo con el capítulo I-1 "Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados" de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, las inversiones son clasificadas como: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta y, son valoradas a su valor de mercado o precio justo de intercambio excepto por los títulos participativos que son valorados por su variación patrimonial.

2.1.2 Circular Externa No. 36 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia – Establece que la forma para el tratamiento de las diferencias netas positivas y/o negativas que se generaron en la aplicación por primera vez de las NIIF, no podrán ser distribuidas para enjugar perdidas realizar procesos de capitalización, repartir utilidades y/o dividendos, o ser reconocidas como reservas; y sólo podrán disponer de las mismas cuando se hayan realizado de

manera efectiva con terceros, distintos de aquellos que sean partes relacionadas, según los principios de las NIIF.

2.2. Politicas contables - Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros de cierre anual del Fideicomiso con corte al 31 de diciembre de 2020 se siguen aplicando en estos estados financieros condensados intermedios.

2.3 Uso de estimaciones y juicios - En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados se han realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas contables y los montos contabilizados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como sus revelaciones relacionadas.

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la gerencia de la Fiduciaria como Sociedad Administradora del Fideicomiso en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2020.

3. VALOR RAZONABLE

La metodología establecida en la NIIF 13 Medición del valor razonable especifica una jerarquía en las técnicas de valoración con base en si las variables utilizadas en la determinación del valor razonable son observables o no observables. La Fiduciaria determina el valor razonable con una base recurrente y no recurrente, así como para efectos de revelación:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Fiduciaria puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).

- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).

- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Fiduciaria no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

Mediciones a valor razonable - A continuación, se detallan las técnicas de valoración y principales datos de entrada de los activos y pasivos medidos a valor razonable, en cumplimiento de los lineamientos emitidos por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, Capítulo I – 1, así:

Tipo	Técnica de valuación
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable en pesos colombianos	La valoración de los títulos de deuda a valor razonable es calculada y reportada por el proveedor de precios Precia, cuya metodología se encuentra autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Para esto tienen en cuenta la frecuencia en la publicación de precios de forma histórica, monto en circulación, registro de operaciones realizadas, número de contribuidores de precios como medida de profundidad, conocimiento del mercado, cotizaciones constantes por una o más contrapartes del título específico, spreads bid-offer, entre otros. Para aquellos títulos que no cuentan con insumos observables en el mercado, para éstos su valor razonable será el valor descontado a la Tasa Interna de Retorno (TIR).
Inversiones en instrumentos de patrimonio	Las participaciones en fondos de inversión, fideicomisos y carteras colectivas son valoradas teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora.

Activos medidos al valor razonable

Al 30 de junio de 2021	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones en instrumentos de patrimonio	$ 4.175.039	$ -	$ 4.175.039	$ -
Total	$ 4.175.039	$ -	$ 4.175.039	$ -

Al 31 de diciembre de 2020	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones en instrumentos de patrimonio	$ 4.208.165	$ -	$ 4.208.165	$ -
Total	$ 4.208.165	$ -	$ 4.208.165	$ -

Transferencia de niveles - Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no hubo transferencia entre niveles de jerarquía del valor razonable de los activos.

4. EFECTIVO

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo (1)	$ 1.355.488	$ 2.599
Total	$ 1.355.488	$ 2.599

(1) El efectivo se componía así:

No. Cuenta	Cuenta Banco de Occidente		
256906918	P.A Titularización Hoteles Estelar	$ 1.353.594	$ 129
256937509	P.A. Hoteles Estelar Capital	96	427
256937517	P.A. Hoteles Estelar Gastos	1.734	1.670
256937525	P.A. Hoteles Estelar La Fuente	64	373
Total		$ 1.355.488	$ 2.599

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, estas cuentas no presentan partidas conciliatorias y no existen restricciones sobre las mismas.
El incremento en las cuenta 256906918 corresponde a los traslados realizados para realizar la distribución en los fondos de la reserva.
La disminución en las cuentas 256937509 y 256937525 corresponde a los traslados a los fic´s 10001001325 y 10001000862 para realizar la distribución en los fondos de la reserva.

5. INVERSIONES

El siguiente era el detalle de las inversiones en fondos de inversión colectiva:

No. Encargo	Concepto	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
10001000861	FIC Fiducoldex	$ 1.154.857	$ 403.308
10001000862	FIC Fiducoldex	1.433.597	1.683.338
10001001015	FIC Fiducoldex	456.630	456.199
10001001325	FIC Fiducoldex	1.129.956	1.665.320
Total (1)		$ 4.175.039	$ 4.208.165

(1) Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020 las inversiones no tenían restricciones.
El incremento del Fic´s 10001000861 corresponde a un traslado de recursos de la cuenta bancaria número 256906918 del mismo negocio en el mes de junio.
La disminución de los Fic´s 10001001325 y 10001000862 corresponde a un traslado de recursos de la cuenta bancaria número 256906918 del mismo negocio.

6. ARRENDAMIENTO FINANCIERO POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Leasing financiero (1)	$ 69.564.430	$ 72.825.433
Otras cuentas por cobrar (2)	22.420	14.784
Total	$ 69.586.850	$ 72.840.217

(1) Corresponde al reconocimiento y la medición del arrendamiento celebrado entre el Fideicomitente (Hoteles Estelar S.A.) y el Fideicomiso el cual cumple con las condiciones de arrendamiento financiero reconociendo un activo financiero medido a costo amortizado y registrando como una cuenta por cobrar por el valor de la inversión neta en el arrendamiento o pagos mínimos de arriendo. Los cánones recibidos se registraron como amortización de capital e ingresos financieros. El plazo del leasing financiero es de 12 años hasta el año 2027, con un tasa efectiva anual de 5,106%.

(2) Corresponde al registro por concepto de la retención de ICA del tercer bimestre sobre rendimientos y arrendamientos del mes de junio de 2021.

7. PASIVOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros pasivos resultado del proceso de titularización al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, era el siguiente:

Títulos colocados en proceso de titularización (1)	$ 48.000.000	$ 51.200.000
Intereses de la titularización (2)	494.730	578.955
Total	$ 48.494.730	$ 51.778.955

(1) Títulos colocados en proceso de titularización:

El Fideicomiso mide todos sus pasivos financieros al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es un método de cálculo e imputación (ingreso o gasto). La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo financiero o

pasivo financiero.

La tasa máxima de rendimiento de los Títulos De Deuda Hoteles Estelar será la siguiente:

IPC +4.25F TV

En el segundo trimestre de 2021, se han presentado pagos a capital por valor de $ 3.200.000 en el mes de abril 2021.

(2) Intereses generados en el proceso de Titularización:

El pago de intereses se realiza de forma trimestral y el pago de capital con periodicidad semestral a partir del mes de abril de 2015.

En la siguiente tabla se puede evidenciar cada mes la causación y pago de los intereses en la vigencia 2021, con un total pagado de $ 1.505.957

Mes	*Concepto*	*Valor*
Saldo inicial		**578.955**
Enero 2021	Causacion Intereses Titularizacion Hoteles Estelar al IPC5+4	256.201
	Pago Intereses Titularizacion Hoteles Estelar al IPC5+4.25	-786.341
Febrero 2021	Causacion Intereses Titularizacion Hoteles Estelar al IPC5+4	227.799
Marzo 2021	Causacion Intereses Titularizacion Hoteles Estelar al IPC5+4	252.206
Abri 2021	Causacion Intereses Titularizacion Hoteles Estelar al IPC5+4	228.276
	Pago de intereses Titularización Hoteles Estelar al IPC + 4.25	-719.616
Mayo 2021	Causacion Intereses Titularizacion Hoteles Estelar al IPC5+4	232.373
Junio 2021	Causacion Intereses Titularizacion Hoteles Estelar al IPC5+4	224.877
Total		**494.730**

8. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Comisión fiduciaria (1)	$ 6.360	$ 6.144
Honorarios	-	1.770
Impuesto a las ventas (2)	427.143	276.548
Retenciones en la fuente (3)	22.420	15.411
Total	$ 455.923	$ 299.874

(1) Corresponde a la comisión fiduciaria por pagar a Fiducoldex del mes de junio de 2021.

(2) El impuesto a las ventas hace referencia a los impuestos generados al arrendamiento causado a Hoteles Estelar con una tarifa del 19 % y al IVA descontable de las facturas de los diferentes proveedores como Deceval, Bolsa de Valores, Fitch Rating y los pagos efectuados por concepto de IVA.

(3) Retención practicada por conceptos de rendimientos, arrendamientos e ICA.

9. PATRIMONIO

El siguiente es el detalle del patrimonio al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020:

Aportes en dinero (1)	$ 25.224.190	$ 25.224.190
Resultados de ejercicios anteriores	(1.617.731)	(1.613.425)
Resultado del ejercicio	1.194.572	(112.123)
Ajuste adopción de NCIF por primera vez (2)	1.365.693	1.473.510
Total	$ 26.166.724	$ 24.972.152

(1) Los aportes en dinero corresponden a $25.221.000 por concepto de la emisión de títulos participativos los cuales se redimirán cuando se extinga el Fideicomiso y $3.190 que hace parte de los aportes iniciales realizados por el Fideicomitente.

(2) Las partidas reconocidas en resultados acumulados de convergencia a NCIF del Fideicomiso Hoteles Estelar como se define en la política del Patrimonio son amortizadas mensualmente, ya que las mismas corresponden al uso del activo en la operación y por ello mensualmente su valor es realizado contra resultado de ejercicios anteriores, teniendo como base el tiempo trascurrido desde la fecha de aplicación de las NCIF enero 2014, hasta la fecha de finalización de la emisión octubre de 2027, disponiendo así 166 meses para reconocer los valores realizados. El valor registrado de forma anual como otro resultado integral corresponde a:

	Saldo
Total ajuste por adopción NCIF	$ 2.982.961
Meses (*)	166
Valor mensual de ajuste	17.970
Año 2014	215.636
Año 2015	215.636
Año 2016	215.636
Año 2017	215.636
Año 2018	215.636
Año 2019	215.636
Año 2020	215.636
junio 2021	107.817
Total amortizado	$ 1.617.267

(*) Corresponde al número de meses desde el ESFA al 25 de octubre de 2027 (13 años y 10 meses).

10. INGRESOS POR OPERACIONES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos acumulados al 30 de junio de 2021 y 2020:

	Acumulado 30 de junio 2021	Acumulado 30 de junio 2020	1 de abril al 30 junio 2021	1 de abril al 30 de junio 2020
Ingreso por arrendamientos (1)	$ 6.659.389	$ 5.519.224	$ 3.387.350	$ 2.143.380

(1) Valor de ingreso por arrendamiento comercial del contrato firmado el 19 de octubre de 2012, entre Hoteles Estelar S.A. y el Fideicomiso.

Los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso están sujetos al valor facturado por canon de arriendo, el cual no es un valor fijo. De acuerdo con el contrato de arriendo, el contrato de fiducia y el prospecto de emisión, "el cánon se calcula teniendo en cuenta (i) Gastos, costos e impuestos a su cargo; (ii) Intereses de los Títulos De Deuda Hoteles Estelar a reconocer en cada periodo de pago; (iii) Capital de los Títulos de Deuda Hoteles Estelar, y (iv) El valor de cualquier tributo que se genere durante la vigencia de los Títulos De Deuda Hoteles Estelar por razón de la titularidad del Fideicomiso Hoteles Estelar del dominio de los Inmuebles, incluyendo, sin limitar por ello la generalidad de lo expresado, los impuestos prediales y las contribuciones por valorización."

Al 30 de junio de 2021 y 2020 los cánones de arrendamiento han sido pagados en su totalidad por parte del Fideicomitente dentro de las fechas pactadas. Así mismo el Fideicomiso ha atendido a cabalidad en lo corrido del año 2021 los gastos, pagos de impuestos y pagos de intereses.

11. GASTOS POR OPERACIONES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los gastos acumulados y comparativos al 30 de junio de 2021 y 2020:

	Acumulado 30 de junio 2021	Acumulado 30 de junio 2020	1 de abril al 30 junio 2021	1 de abril al 30 de junio 2020
Costo amortizado (1)	$ 3.261.003	$ 3.324.288	$ 3.180.296	$ 3.214.601

(1) Corresponde al costo amortizado del pasivo financiero mes a mes de la titularización, la variación correponde a la causación de los intereses de los meses de enero a junio, en el año 2020 se realizaba por un valor de 12 millones aproximados mientras en enero a junio de 2021 el valor registrado diario es 8 millones aproximados.

12. OTROS GASTOS

El siguiente es el detalle de los otros gastos acumulados y comparativos al 30 de junio de 2021 y 2020:

	Acumulado 30 de junio 2021	Acumulado 30 de junio 2020	1 de abril al 30 junio 2021	1 de abril al 30 de junio 2020
Comisiones (1)	$ 49.630	$ 59.161	$ 21.506	$ 21.126
Honorarios (2)	66.810	67.237	66.811	67.237
Impuestos y tasas (3)	703.520	1.175.722	661.603	1.147.460
Total	$ 819.963	$ 1.302.120	$ 749.922	$ 1.235.823

(1) Corresponde al valor de la comisión Fiduciaria mensual por valor de $6.360 de los meses de enero a junio de 2021.

(2) Los honorarios por la Administracion del portafolio cobrada por DCV . Corresponde a la calificación nacional de largo plazo de la titularización de los pasivos financieros de largo plazo.

(3) Corresponde al gravamen de la operaciones para el respectivo cumplimiento de los pagos a proveedores por valor $ 26.315, $ 620.412 correspondiente al impuesto predial y $ 56.793 correpondiente a Ica generado en los meses de enero a junio 2021.

13. COSTOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle de los costos financieros acumulados y comparativos al 30 de junio de 2021 y 2020

	Acumulado 30 de junio 2021	Acumulado 30 de junio 2020	1 de abril al 30 junio 2021	1 de abril al 30 de junio 2020
Financieros por operaciones del mercado monetario (1)	$ 1.388.572	$ 2.242.707	$ 676.190	$ 1.109.390

(1) Corresponde al comportamiento de la causación de los intereses del activo financiero.

14. CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen contingencias en contra del Fideicomiso Hoteles Estelar.

15. GESTIÓN DE RIESGO

Fiducoldex cuenta con una Gerencia de Riesgos que depende directamente de la Presidencia, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se gestiona de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operativo, SARLAFT, Seguridad de la información, Privacidad de la información, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentra expuesto los recursos administrados en negocios fiduciarios como en Fondos de Inversión y en el portafolio de la entidad, conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, la Fiduciaria ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

Entre los objetivos de la Gerencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear de los riesgos incurridos por la fiduciaria en la administración de sus fideicomisos, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. El perfil de riesgo de la Fiduciaria y los fideicomisos administrados es informado a la Alta Gerencia y la Junta Directiva de la entidad.

Así mismo, la Sociedad Fiduciaria cuenta con el Comité de Administración de Riesgos de Junta Directiva – CAR, órgano máximo de los sistemas de administración de riesgos cuyo objetivo principal es el de asistir a la Junta Directiva en el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos, lo que implica la evaluación de las políticas, metodologías, mecanismos y procedimientos necesarios para la administración de los sistemas de riesgos implementados por la fiduciaria, así como recomendar las medidas o ajustes a que haya lugar. El Comité está conformado por tres miembros de la Junta Directiva, de los cuáles uno tiene el carácter de independiente.

Riesgo de liquidez **-** Consiste en la posibilidad de que se presenten faltantes para la realización de los pagos a cargo del respectivo Patrimonio Autónomo en una fecha de pago, como consecuencia de variaciones en el Flujo de Caja Proyectado por virtud de desvalorización de las inversiones en Fondos de Inversión Colectiva o incumplimientos en el pago del canon de arrendamiento por parte del arrendador.

Para cubrir este riesgo se han creado fondos de reserva, los cuales serán administrados por la Fiduciaria con sujeción a lo previsto en el contrato de fiducia:

- Fondo Principal: La fiduciaria debitará de este fondo las sumas necesarias para aprovisionar los demás fondos, así como los pagos por concepto de los costos, gastos e impuestos a su cargo

- Fondo de Costos y Gastos: En este fondo se provisionó la suma de cuatrocientos cincuenta y tres millones de pesos ($ 453.000.000) en la misma fecha de celebración del contrato de fiducia. Los recursos de este fondo se destinarán al pago de los costos, gastos e impuestos cuando los recursos del Fondo Principal resulten insuficientes para ello.

- Fondo de Intereses: En este fondo se aprovisiona mensualmente los recursos necesarios para cubrir el pago de interés de tal forma que, con un (1) mes de antelación a la fecha en que deba efectuarse cada pago de intereses, el Fideicomiso tenga en este fondo los recursos necesarios para ello.

- Fondo de Capital: En este fondo se aprovisiona mensualmente los recursos necesarios para cubrir las amortizaciones de capital establecidas en el prospecto de la emisión, de tal forma que tres (3) meses antes de la fecha en que deba efectuarse cada una de las amortizaciones parciales se cuente con los recursos requeridos para tal fin.

  Estos 4 fondos para el cierre al 30 de junio de 2021 y 31 de marzo de 2021 presentaron el siguiente comportamiento:

SALDOS	Junio 2021	Diciembre 2021
Fondo Intereses	$ 1.433.661	$ 1.683.711
Fondo Costos y Gastos	458.364	457.869
Fondo Capital	1.130.052	1.665.745
Fondo Principal	2.508.449	403.438
TOTAL	$ 5.530.527	$ 4.210.763

Riesgo de crédito -
Consiste en un faltante en el flujo de caja en una determinada fecha de liquidación, debido a la posibilidad de que el arrendatario incurra en mora en el pago del canon mensual.

Como mecanismos de mitigación se ha establecido como mecanismos de cobertura una sobrecolateralización de la emisión, el cual consiste en que el valor de los inmuebles que constituyen el activo subyacente excede el valor de la emisión de los títulos; de acuerdo con el último avalúo comercial, el valor comercial de los Inmuebles es de $194,051 (valorados 24 de noviembre de 2020) y la universalidad de la emisión se encuentra en $47.999.

Riesgo de mercado –

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran cuatro tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés, el riesgo de tasas de cambio, el riesgo de precios de los productos básicos y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de precios de los títulos de patrimonio.

La Sociedad Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Mercado (SARM) mediante el cual se monitorea de manera constate los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. En consecuencia, las posiciones que conformen los portafolios administrados deben ser valoradas diariamente a precios de mercado

según la normatividad vigente; la Sociedad Fiduciaria cuenta con Precia como proveedor de precios de valoración oficial para sus inversiones y la de los todos los negocios administrados.

Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos de valor en riesgo (interno y estándar). La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para los distintos portafolios administrados incluyendo el de la Sociedad Fiduciaria.

La Sociedad Fiduciaria realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgos conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados, mapeando las posiciones activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.

De igual forma dentro de las actividades de control de riesgos la gerencia de Riesgos realiza un control mensual de forma aleatoria de existencias para los portafolios administrados, empleando tokens y usuarios de acceso independientes a los empleados por el Back Office y Control interno. Para esta actividad la Fiduciaria cuenta con el aplicativo PAV mediante el cual se realiza automáticamente la conciliación de los portafolios frente a los distintos depósitos.

Dentro de las labores de monitoreo de operaciones, la Gerencia de Riesgos valida diariamente que las mismas se encuentren a precios de mercado, de igual forma mensualmente de forma aleatoria se revisan conversaciones donde se generen cierres telefónicos con el fin de verificar que dé cumplimiento del protocolo de negociación definido al interior de Fiducoldex y se realicen a través de los medios autorizados.

Igualmente, la Sociedad Fiduciaria ha establecido cupos de negociador por operador, los cuales son asignados a los distintos niveles jerárquicos del Front Office en función a los productos y portafolios administrados por cada uno; dichos límites se controles en línea a través del aplicativo master trader y el aplicativo de valoración de inversiones PORFIN. Diariamente se generan reportes sobre el cumplimiento de los límites establecidos y mensualmente se realiza un informe ante la Junta Directiva de la Sociedad Fiduciaria.

16. SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS OCURRIDAS EN EL PERÍODO

16.1 Asuntos relacionados con el COVID 19

Durante los primeros meses de 2020 surgió el Coronavirus COVID-19 a nivel mundial, originando el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica mediante el decreto 417 de marzo 17 de 2020 expedido por el Gobierno Nacional, generando impactos en la actividad económica del país. Lo anterior, puede tener consecuencias, durante el año 2020 y 2021, sobre el desarrollo de actividades de la Fiduciaria.

La Fiduciaria implementó planes de continuidad y de contingencia operativa y comercial, en cumplimiento del Aislamiento Preventivo Obligatorio dentro de la Emergencia Sanitaria decretada para enfrentar la pandemia del COVID -19, que incluye el trabajo remoto por parte de los funcionarios, así como un monitoreo a indicadores claves como lo son el Indicador de Riesgo de Liquidez, el Indicador de Capacidad de Cobertura - ICC e indicadores de gestión.

Para lo corrido del primer semestre del año de 2021 los precios de las inversiones se han venido recuperando pero no de forma significativa, como producto de las medidas económicas de orden monetario, establecidas por los diferentes gobiernos a nivel global, es así como los fic´s de la titularizadora Hotes Estelar, han venido revirtiendo los rendimientos negativos registrados en el primer trimestre de 2021; en cuanto a las inversiones se viene presentando un buen comportamiento. Sin embargo, las condiciones de incertidumbre continúan, por cuanto la causa que generó la crisis, persiste y su desenlace es incierto, por lo que es muy importante seguir monitoreando

constantemente las expectativas sobre los activos financieros, especialmente los de tipo corporativo, pues el efecto sobre el sector real de las economías, aún sigue sin determinarse claramente.

Análisis del fideicomitente

El año 2021 inicia con un alto nivel de incertidumbre respecto a la velocidad de la recuperación de la economía. De acuerdo con Anato (Asociación Colombiana de Agencias de Viaje y Turismo), se espera que las restricciones sigan cediendo en la medida en que la vacunación vaya aumentando en Colombia como en el resto del mundo, para que las personas tengan más confianza a la hora de viajar generando una reactivación del turismo en Colombia.

El primer semestre del año ha estado marcado por la implementación de cuarentenas focalizadas debido a la segunda y tercera ola de la epidemia, las cuales se han venido dando de acuerdo con el comportamiento de la curva de contagio en las diferentes regiones del país, así como a los niveles de ocupación de las Unidades de Cuidados Intensivos, situación que ha generado una interrupción en la recuperación de la actividad económica, siendo el impacto menor que el de la primera ola, afectando así mismo la recuperación de la hotelería.

Se esperaba un segundo trimestre del año con una tendencia estable de reactivación de la economía ya que se preveía que la población más vulnerable estuviera vacunada, generando un incremento en el consumo.

Sin embargo, en los meses de abril y mayo vuelven a caer de manera significativa los ingresos por concepto de la operación hotelera, así como los ingresos por la realización de eventos y actividades complementarias a la hotelería, como consecuencia del menor flujo de turismo durante el periodo de paro nacional y dadas las medidas de toque de queda adoptadas por las autoridades locales para controlar el nivel de contagio de la tercera ola de la pandemia.

De acuerdo a los datos recopilados por Cotelco con una muestra representativa de las 21 regiones en las que tiene presencia, en el último reporte emitido se evidenció que entre el 26 de abril y el 25 de mayo de 2021, el 57,8% de las reservas fueron canceladas, siendo el motivo principal, con un 77,13%, las dificultades para el traslado de los turistas (cierres de vías, bloqueos, dificultades para acceder a los aeropuertos), seguido de la percepción de inseguridad por motivos de violencia presentada en las fechas de marchas o protestas (73,64%).

Adicionalmente a las cancelaciones de reservas, la hotelería a nivel nacional se ha visto afectada por los aumentos de los costos de los insumos (77,13%), el desabastecimiento de insumos (59,69%), las dificultades de los trabajadores para llegar a sus puestos de trabajo (58,14%) y las suspensiones de servicios en horarios y días de marcha para garantizar la seguridad de los trabajadores y huéspedes (36,43%).

No obstante, lo anterior, Hoteles Estelar sigue firme en su promesa de valor ofreciendo servicios de hospitalidad, con experiencias innovadoras, bajo altos estándares de servicios y amabilidad, con los protocolos de bioseguridad que nos permitan garantizar a huéspedes, invitados y colaboradores la protección de su salud.

Nuestra fuerza de ventas trabaja en el posicionamiento de marcar, centrándonos en recuperar la confianza de nuestros clientes bajo el sello “Estelar Te Cuida” y dinamizando las ventas, buscando atraer más público individual, diversificando el portafolio de productos. Es así, como en el mes de junio, recuperamos los niveles de ocupación, llegando en el mes a un promedio del 43%, siendo el segmento vacacional el de mayor reactivación e iniciando a verse mejores comportamientos del segmento empresarial.

16.2 Inicio de proceso de convocatoria de Asamblea extraordinaria de tenedores con el propósito de someter a aprobación la modificación del prospecto de emisión y contrato de fiducia

En 2019 Colombia presentó el récord histórico en ocupación hotelera, alcanzando un promedio anual del 56,96%, tendencia que se mantuvo en enero y febrero de 2020, y que fue drásticamente afectada en el mes de marzo con la propagación a nivel mundial del Covid-19 y que con la llegada a Colombia, el gobierno nacional tuvo que adoptar medidas de cierre de fronteras, aislamiento preventivo obligatorio, entre otros, medias que han generados unos impactos económicos muy altos para el sector hotelero. En la situación actual, a pesar de la apertura de los hoteles desde el mes de septiembre de 2020, todavía existe un nivel de incertidumbre sobre lo que será el comportamiento del negocio en los próximos 3 años.

A lo largo del contrato de fiducia, la renta de los hoteles Intercontinental (Cali) y La Fontana (Bogotá D.C.) habían cubierto los pagos del canon asociados a la titularización, excepto en el año 2020, que debido a la afectación del Covid-19, las obligaciones tuvieron que ser atendidas directamente por Hoteles Estelar, situación que obligó a la compañía a optimizar su situación financiera. Por lo tanto, con el objetivo de lograr liberar la presión que tiene las obligaciones financieras en términos de amortizaciones de capital e intereses, la compañía ha logrado obtener una financiación con Banco de Bogotá y Banco de Occidente y condiciones favorables, con el fin de prepagar todas sus obligaciones, entre las cuales se encuentra el saldo de los Títulos de Deuda Hoteles Estelar.

En consecuencia, por instrucción de fecha julio 13 del 2021 impartida por el Fideicomitente, Fiducoldex como administradora del Fideicomiso y en calidad de agente de manejo de la emisión, inició el proceso para poner a consideración de la Superintendencia Financiera de Colombia los proyectos de avisos de primera, segunda y tercera convocatoria para llevar a cabo la primera reunión extraordinaria de la Asamblea General de Tenedores de Títulos de Deuda Hoteles Estelar con el propósito de someter a aprobación la modificación de la sección 1.11 del prospecto de emisión y la sesión 8.2.5 del contrato de fiducia junto a los apartes afines, para incorporar la posibilidad de hacer un prepago en cualquier momento por parte del Emisor, y liquidar los Títulos de Deuda una vez se cuenta con esta aprobación.

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

La administración de la Fiduciaria y los Fideicomitentes no tienen conocimiento de hechos ocurridos después del periodo terminado al 30 de junio de 2021 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros que requieran ser revelados.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2021 han sido autorizados para su divulgación por el representante legal de la Fiduciaria el 13 de agosto de 2021.