

Fideicomiso GM HOTEL

Informe a los Inversionistas Al 31 de Diciembre del 2020

1. ASPECTOS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO

→ **Constitución y Reformas**

El FIDEICOMISO se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de febrero del 2008 ante el Notario Suplente Trigésimo del cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, cuya Fiduciaria es Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El Fideicomiso Mercantil fue reformado el 3 de Mayo del 2006, ante el Notario Trigésimo Titular del Cantón Guayaquil, Doctor Piero Gastón Aycart Vincenzini.

La FIDUCIARIA expidió el 20 de febrero del 2,008 el Reglamento de Gestión para el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "GM Hotel".

La FIDUCIARIA y el ORIGINADOR expidieron el 08 de marzo del 2,008 el Prospecto de Oferta Pública del proceso de titularización.

El 18 de enero del 2018, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez el FIDEICOMISO fue reformado por segunda vez y con fecha 22 de mayo del 2018 ante la misma Notaría se reforma el fideicomiso por tercera vez.

Con fecha 19 de noviembre del 2020, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez el Fideicomiso fue reformado nuevamente.

→ **Objeto de la titularización llevada a cabo a través del FIDEICOMISO**

Tiene por objeto: (i) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, y cuyos FLUJOS DE OPERACION, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones y provisiones necesarios para la adecuada operación del HOTEL, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES, salvo decisión en contrario del DIRECTORIO, y de acuerdo a lo estipulado en el numeral 7.3.7) de la cláusula séptima y en el numeral 14.10) de la cláusula décima cuarta del FIDEICOMISO; o, (ii) Que de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos y al ORIGINADOR cualquier remanente que exista en el patrimonio autónomo una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO.

→ **No. de RUC**

0992547855001

→ **Participantes**

- **Originador:** Es Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (en adelante PRNOBIS).
- **Gerente de Proyecto:** PRNOBIS.
- **Operador del HOTEL y GALERÍA COMERCIAL:** Es la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter, hasta el 31 de marzo del 2021.
- **Beneficiarios o Fideicomisarios:** Es el ORIGINADOR durante la FASE I y la FASE II, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO; y, son los INVERSIONISTAS durante la FASE II, en el evento determinado en el numeral 7.2.17.3) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, y en la FASE III en los términos

Fideicomiso GM HOTEL

Informe a los Inversionistas Al 31 de Diciembre del 2020

y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.

- **Autorizaciones:** Mediante Resolución No. 08-G-IMV-0002195 del 18 de abril del 2008, la Superintendencia de Compañías – Intendencia del Mercado de Valores autorizó el desarrollo del proceso de TITULARIZACION procediendo a inscribir al FIDEICOMISO en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. 2008-2-13-00565. Adicionalmente procedió a inscribir al FIDEICOMISO como Emisor bajo el No. 2008-2-01-00333 y a los VTP – GM HOTEL bajo el No. 2008-2-02-00637.

2. SITUACION ACTUAL DE LA TITULARIZACION.

→ SITUACION DE LA VENTA DE LOS VTP – GM HOTEL

Se informa que a la fecha de corte del presente informe los VTP - GM HOTEL se encuentran 100% colocados y se ha recaudado el 100% de los valores.

→ SITUACION DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

La Junta de fideicomiso celebrada el 21 de marzo del 2011 aprobó que la duración de la etapa de pre- operación sea de tres meses siendo la fecha de inicio el 1 de abril del 2011, por lo que la Operación Hotelera inició el 1 de Julio del 2011.

Al 31 de marzo del 2011 la fiscalización informó que las instalaciones del Edificio “Hotel Sonesta” fueron concluidas en su totalidad, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, y se encuentran en condiciones operativas. En cuanto a la Dotación, esta cumplió con todos los estándares técnicos y comerciales demandados por la franquicia y por el mercado por lo que esta cumple con lo ofrecido en el Prospecto de Oferta Pública.

→ SITUACION ACTUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES Y DE LA OPERACIÓN HOTELERA.

Con la declaratoria del 11 de marzo del 2020 de la Emergencia Sanitaria y Estado de Excepción por 60 días, medidas que incluyeron el cierre de los aeropuertos y toque de queda que empezó el viernes 13 de marzo del 2020. Posteriormente, la declaración del Gobierno a Guayas como Zona de Seguridad Nacional y, entre otras cosas, le otorga el poder a las Fuerzas Militares para el control de la población, el 22 de marzo del 2020. En coordinación con los miembros del Directorio, el Comité de Vigilancia, el Operador y todos quienes conforman el Hotel Sonesta, evaluando la situación que se vivía en el país por la emergencia sanitaria que atraviesa el mundo, considerando las disposiciones del COE nacional y los impactos en el negocio hotelero, velando siempre por el bienestar de los colaboradores y huéspedes resolvieron la SUSPENSIÓN TEMPORAL DE OPERACIONES DEL HOTEL SONESTA DURANTE EL MES DE ABRIL 2020.

Luego de evaluar las condiciones de mercado y realizar cambios fundamentales en Bioseguridad, se dio la RE-APERTURA A LAS ACTIVIDADES COMERCIALES DEL HOTEL A PARTIR DEL 10 DE MAYO 2020, todo bajo el marco de las medidas emitidas por el COE nacional y regulación municipal.

En el mes de abril 2020 la industria hotelera del Guayaquil sufrió una caída sin precedentes, la restricción de movilidad por semáforo en rojo y los aeropuertos cerrados obligaron el cierre temporal de más del 90% de los hoteles; los pocos abiertos sólo atendieron huéspedes en Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO-vuelos humanitarios) y largas estadias principalmente. Posteriormente,

Fideicomiso GM HOTEL

Informe a los Inversionistas Al 31 de Diciembre del 2020

en cumplimiento de las disposiciones del COE Nacional y Cantonal, las actividades fueron ajustándose y la ocupación fue incrementándose, manteniendo la austeridad en los costos.

Operador de los Locales, Oficinas, Parques y Bodegas

Durante este período de OPERACIÓN, el OPERADOR COMERCIAL, informa que se han desarrollado las siguientes actividades de marketing y publicidad de los locales, oficinas e islas:

- Campañas y promociones
- Mailing
- Redes Sociales, Facebook, whatsapp e Instagram.
- Sorteos

A la fecha del presente informe se encuentra concesionado el 97% de las áreas correspondientes a locales, el 65% de las áreas de oficinas y el 79% de las islas.

Operador Hotelero

Durante este período de OPERACIÓN, el OPERADOR HOTELERO, informa que se han desarrollado actividades para mantener a los clientes y se ha realizado varias promociones que atraigan a los actuales y nuevos clientes.

Con respecto a los indicadores de gestión del presente período se indica que la ocupación promedio del año 2020 cerró en 40.8%

3. INFORMACION RELEVANTE.

→ Asamblea de Inversionistas

Durante el año 2020 se realizaron 2 Asambleas Extraordinarias de Inversionistas, las cuales conocieron y resolvieron principalmente respecto a la Designación del Operador y Marca del Fideicomiso y la selección de los nuevos miembros del Directorio y Comité de Vigilancia.

Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, celebrada el 27 de febrero del 2020

Dicha Asamblea conoció y resolvió los puntos del orden del día, detallados a continuación:

1. *Conocer y resolver sobre la Reforma al Contrato de Constitución del Fideicomiso y el Código de Buen Gobierno Corporativo del Fideicomiso GM Hotel.*

Este punto aprobado con una modificación a la propuesta inicial de la minuta de reforma del contrato de constitución, mientras que la propuesta de reforma del Código de Buen Gobierno Corporativo fue aprobada en su totalidad.

2. *Conocer y resolver sobre la No renovación automática del contrato de operación al vencimiento del mismo. (al 31 de marzo del 2021)*

Fideicomiso GM HOTEL

Informe a los Inversionistas Al 31 de Diciembre del 2020

Punto aprobado por unanimidad, iniciando el proceso de selección que más tarde conocería y resolvería la Asamblea Extraordinaria del 23 de octubre del 2020.

3. Conocer y resolver sobre la elección de tres directores suplentes vigentes hasta diciembre 2020.

La Asamblea Extraordinaria selección a los siguientes miembros suplentes para el Directorio vigente hasta diciembre 2020.

Director - Inversionista	Identificación Inversionista	Cargo
GCFNI RESEARCH ANALYSIS GCFNI S.A.	1792797918001	Director Suplente
CORPORACION HOTELERA DEL ECUADOR HOTEKU S.A.	0993087343001	Director Suplente
Sr. Martín Xavier Correa Chávez	1708605009	Director Suplente

Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, celebrada el 23 de Octubre del 2020

1. Conocer y Resolver sobre el Proceso de Selección de Operador y Marca Fideicomiso GM Hotel

En este punto los inversionistas plantearon como moción previa renovar el contrato de operación actual por 2 años más y conocer las 7 propuestas recibidas, luego de la votación, por mayoría la Asamblea resolvió conocer la información de las propuestas.

La Asamblea Extraordinaria de Inversionistas resolvió aprobar la propuesta Tryp – Six Star Hotels SSH S.A, seleccionándolos como Operador y Marca del Fideicomiso GM Hotel, por lo que a partir del 1 de abril del 2021 el Hotel estará bajo el nombre de **HOTEL TRIP BY WYNDHAM GUAYAQUIL**

2. Conocer y Resolver sobre la elección de los miembros del Directorio por el periodo Diciembre 2020 – Diciembre 2022.

La Asamblea resolvió la designación de los miembros del Directorio por el periodo Diciembre 2020 – Diciembre 2022 de las siguientes personas:

DIRECTORIO			
Identificación	Miembros Principales	Identificación	Miembros Suplentes
'0992765690001	ANYIMP S.A	'0992765690001	ANYIMP S.A
'0993087343001	CORPORACIÓN HOTELERA DEL ECUADOR HOTEKU S.A	'1708605009	MARTIN XAVIER CORREA CHAVEZ
'1792797918001	GCFNI RESEARCH ANALYSIS GCFNI S.A	'0906089438	VICTOR ARMANDO ABBOUD
'0909622565	GONZALO BAQUERIZO PLAZA	'0908674575	MIGUEL ROBERTO DAGER CRISTI
'0906522396	BRIGITTE FARFAN BENITES	'0993087343001	CORPORACIÓN HOTELERA DEL ECUADOR HOTEKU S.A

Fideicomiso GM HOTEL

Informe a los Inversionistas Al 31 de Diciembre del 2020

3. Conocer y Resolver sobre la elección de los miembros del Comité de Vigilancia designados por la Asamblea por el periodo Diciembre 2020 – Diciembre 2022.

La Asamblea de Inversionistas resolvió la designación de los miembros del Comité de Vigilancia por el periodo Diciembre 2020 – Diciembre 2022 de las siguientes personas:

- ✓ Sr. Byron Adolfo Loor Santander – C.I 1707990576
- ✓ Sr. Jaime Mantilla Compte – C.I 1711089654

→ Directorio

EL DIRECTORIO está integrado de la forma establecida en el contrato de constitución del FIDEICOMISO, esto es, por cinco vocales principales y cinco suplentes designados por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.

Con fecha 23 de octubre del 2020 se resolvió la elección de los Miembros de Directorio del Fideicomiso GM Hotel por un plazo de 2 años, vigentes desde el 15 de diciembre del 2020 al 15 de diciembre 2022.

DIRECTORIO			
Identificación	Miembros Principales	Identificación	Miembros Suplentes
'0992765690001	ANYIMP S.A	'0992765690001	ANYIMP S.A
'0993087343001	CORPORACIÓN HOTELERA DEL ECUADOR HOTEKU S.A	'1708605009	MARTIN XAVIER CORREA CHAVEZ
'1792797918001	GCFNI RESEARCH ANALYSIS GCFNI S.A	'0906089438	VICTOR ARMANDO ABBOUD
'0909622565	GONZALO BAQUERIZO PLAZA	'0908674575	MIGUEL ROBERTO DAGER CRISTI
'0906522396	BRIGITTE FARFAN BENITES	'0993087343001	CORPORACIÓN HOTELERA DEL ECUADOR HOTEKU S.A

El DIRECTORIO se ha venido reuniendo mensualmente para revisar y resolver entre otros puntos; (a) el Informe mensual de la OPERACIÓN por parte de los Operadores Comercial, Parques y Hotelero; y, (b) Los Estados Financieros y Estados de Resultados mensuales del FIDEICOMISO.

→ Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia estará integrado conforme a lo señalado en la cláusula Décimo Quinta del Contrato del Fideicomiso esto es por el Presidente, el Primer Vicepresidente y el Segundo Vicepresidente del Directorio y los dos miembros designados por la Asamblea de Inversionistas.

El Directorio del 15 de Diciembre del 2020, resolvió las siguientes dignidades, por lo que pasan a conformar el Comité de Vigilancia:

- ✓ Presidente de Directorio, Sr. Andrés Casal, Director Principal en representación de la compañía GCFNI Research Analysis GCFNI S.A.
- ✓ Primer Vicepresidente del Directorio, Sr. Luis Pachano, Director Principal en representación de la compañía Corporación Hotelera del Ecuador HOTEKU S.A.
- ✓ Segundo Vicepresidente del Directorio, Sr. Gonzalo Baquerizo, Director Principal por sus propios derechos.

A ellos se unen los miembros del Comité de Vigilancia designados por la Asamblea de Inversionistas:

Fideicomiso GM HOTEL

Informe a los Inversionistas Al 31 de Diciembre del 2020

- ✓ Sr. Byron Adolfo Loor Santander, designado por la Asamblea Extraordinaria del 23 de Octubre del 2020
- ✓ Sr. Jaime Mantilla Compte, designado por la Asamblea Extraordinaria del 23 de Octubre del 2020

→ Calificación de Riesgos

De acuerdo a lo establecido en el contrato del FIDEICOMISO el Calificador de Riesgos debe revisar semestralmente la calificación otorgada; en virtud de esto la compañía PACIFIC CREDIT RATING P.C.R. en su calidad de calificador designado por la Asamblea de Inversionistas para este efecto, ha cumplido con el requisito de emitir y actualizar la calificación de riesgos del fideicomiso, cuya calificación otorgada ha sido “AAA” (Credit Watch) y que estará vigente hasta marzo 2021.

→ Estados Financieros

Se adjuntan como **ANEXO 1**, los Estados Financieros internos preliminares del FIDEICOMISO, con corte al 30 de diciembre del 2020, los cuales pueden sufrir modificaciones una vez que se cuente con el informe de Auditoría Externa.

→ Auditoría Externa

El Informe de Auditoría Externa del FIDEICOMISO con corte al 31 de diciembre de 2020, se realizará por la compañía Deloitte & Touche , el cual estará disponible para los inversionistas en la página web de la Fiduciaria (www.fiducia.com.ec) y en la página web del Hotel a disposición de los inversionistas .

Nota importante: En caso de tener cualquier observación al presente Informe; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. a la atención de la Eco. María Eugenia Olmedo.

p/ FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN GM HOTEL

p/ Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
María Eugenia Olmedo T.
Apoderada Especial