

Guayaquil, 24 de Marzo del 2022

Señores
INVERSIONISTAS DEL FIDEICOMISO GM HOTEL
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Con base en lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores en su Artículo 128, en el Reglamento sobre Negocios Fiduciarios en su capítulo III y en lo dispuesto en el contrato de constitución del **Fideicomiso GM HOTEL** Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ha procedido a elaborar la **RENDICIÓN DE CUENTAS ANUAL** del Fideicomiso con corte al 31 de Diciembre del 2021.

En virtud de lo anotado en el párrafo anterior y en vuestra calidad de **Inversionistas** del FIDEICOMISO sírvase encontrar adjunto a la presente, la Rendición de Cuentas Anual del FIDEICOMISO GM HOTEL

Muy atentamente,

p/ Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
Representante Legal del Fideicomiso GM HOTEL

Econ. Maria Eugenia Olmedo T.
Administradora de Negocios Fiduciarios

c.c. File

▶ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▶ www.fiducia.com.ec

▶ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▶ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

▶ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

FIDEICOMISO GM HOTEL

Rendición de Cuentas Anual 2021

▼ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▼ www.fiducia.com.ec

▼ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▼ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

▼ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2



FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN DENOMINADO
FIDEICOMISO GM HOTEL

RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO: Enero – Diciembre 2021

FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: 20 de Febrero del 2008

AGENTE DE MANEJO:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

AGENTE PAGADOR:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

ORIGINADOR:

PROMOTORES INMOBILIARIO PRONOBIS S.A

BENEFICIARIO:

- Son los inversionistas en la Fase III, en las condiciones y términos establecidos en el FIDEICOMISO.

▼ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▼ www.fiducia.com.ec

▼ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▼ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

▼ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN FIDEICOMISO GM HOTEL

RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

A. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Suplente Trigésima del Cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, con fecha 20 de febrero de 2008, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "**FIDEICOMISO GM HOTEL**", en adelante FIDEICOMISO.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Suplente Trigésima del Cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, con fecha 8 de Abril de 2008 el FIDEICOMISO fue reformado. 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. El 19 de Febrero del 2020 se reforma el Fideicomiso ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez.

A partir del 1 de abril del 2021, la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A opera el Hotel Tryp By Wyndham y su Galería Comercial por un plazo de 10 años.

El 29 de abril del 2021 fue convocada la Asamblea de Inversionistas para presentar los resultados de operación del año 2020; dicha Asamblea se llevó a cabo a través de la plataforma zoom; a continuación un resumen de los temas tratados en la Asamblea: (i) Se aprobó por mayoría el informe presentado del Directorio (ii) Se aprobó por mayoría el informe del Comité de Vigilancia (iii) Se aprobaron los informes del Operador Hotelero y Comercial (iv) Se aprobó el informe de Auditoría Externa, emitido por la compañía Deloitte & Touche (v) Se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso del año 2020 (vi) Se aprobó por mayoría el informe de la Calificadora de Riesgos (vii) Se aprobó la distribución de los resultados obtenidos hasta el término del ejercicio 2020.

En sesión extraordinaria de Directorio de fecha 7 de Diciembre de 2021 se resuelve aprobar los presupuestos de Operación Hotelera, Operación Comercial y Presupuesto Consolidado para el año 2020.

Finalmente informamos que durante el período de la presente rendición se han ejecutados las siguientes actividades generales del FIDEICOMISO:

- ✓ Declaración Mensual de Impuestos.
- ✓ Preparación de los Estados Financieros y entrega mensual a la Superintendencia de Compañías.

FIDUCIA

- ✓ Coordinación de las sesiones del Directorio de forma mensual, secretaria del mismo y elaboración del acta correspondiente.
- ✓ Emisión y entrega de Constancias Documentarias a los inversionistas que lo solicitan por escrito.
- ✓ Registrar las cesiones de los títulos negociados a través del mercado secundario.
- ✓ Preparación y entrega de información de los diversos requerimientos de la Superintendencia de Compañías por auditorías de control y seguimiento. Elaboración de fichas de mantenimiento para las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil.

B. ESTADO ACTUAL Y SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

El PATRIMONIO AUTONOMO del FIDEICOMISO se encuentra integrado por los recursos en efectivo aportados por el ORIGINADOR y por los recursos en efectivo aportados por los INVERSIONISTAS; dichos recursos de acuerdo a las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato del FIDEICOMISO fueron destinadas al desarrollo del PROYECTO.

Adicionalmente y conforme lo establecido en el FIDEICOMISO; éste cuenta entre sus activos con la propiedad del TERRENO sobre el cual se desarrolló el PROYECTO, y así también es dueño de las edificaciones que sobre él yacen construidas; dichos inmuebles se encuentran libre de todo gravamen y se ha realizado oportunamente el pago de los impuestos prediales, de forma anual.

El FIDEICOMISO y sus activos no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones del ORIGINADOR, de la FIDUCIARIA, de los FIDEICOMISARIOS, del GERENTE DE PROYECTO, del OPERADOR o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones señalados en el presente instrumento.

C. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Se adjuntan los estados financieros al 31 de Diciembre del 2020 en el ANEXO # 1

▼ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▼ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▼ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

▼ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

▼ www.fiducia.com.ec

D. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Para el análisis de los estados financieros cortados a diciembre del año 2021, la firma auditora contratada por el FIDEICOMISO es Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía., cuyo contrato fue suscrito el 9 de Septiembre de 2021.

El informe de auditoría presentado por la referida firma estarán a disposición de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO en la página web de la fiduciaria www.fiducia.com.ec

NOTA IMPORTANTE:

Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ubicadas en Guayaquil, Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, Piso 4, Oficina 403

En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición de Cuentas o a los documentos adjuntos a la presente; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles a la atención de María Eugenia Olmedo. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 15 días calendarios contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada.

Nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web www.fiducia.com.ec (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico fiducia@fiducia.com.ec. De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.

**p/ FIDUCIA S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
MERCANTILES**

**María Eugenia Olmedo T
Apoderada Especial**

▶ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▶ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▶ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

▶ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

▶ www.fiducia.com.ec

ANEXO 1

▶ **Quito - Matriz**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 1

▶ **www.fiducia.com.ec**

▶ **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis cordero,
Edif. World Trade Center,
Torre A, Piso 13

▶ **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo2, Piso 4

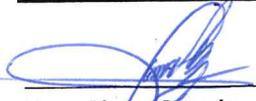
▶ **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo. Planta Baja, Local 2

FIDEICOMISO GM HOTEL
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
 Dic 31 de 2021

Cuenta	Descripcion	FASE II	AREA COMERCIAL	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
1	ACTIVO	17,270,086.49	888,717.17	1,821,483.88	19,980,287.54	1
11	DISPONIBLE	-	166,555.05	198,079.64	364,634.69	1.0.
1105	CAJA	-	195.00	6,153.28	6,348.28	1.0.01.
1110	BANCOS	-	166,360.05	173,011.46	339,371.51	1.0.03.
1115	TARJETAS DE CREDITO	-	-	18,914.90	18,914.90	
12	INVERSIONES	-	603,079.17	2,172,002.94	2,775,082.11	1.1.
1205	ACCIONES	-	5,000.00	-	5,000.00	
1225	CERTIFICADOS	-	598,079.17	2,172,002.94	2,770,082.11	1.1.01.
13	DEUDORES	1,607,373.37	18,587.66	-1,072,681.75	553,279.28	1.2.
1305	CLIENTES	-	431,290.83	92,988.83	524,279.66	1.2.01.
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	-	-	8,714.12	8,714.12	1.2.02.
1380	DEUDORES VARIOS	-	2,669.13	6,069.33	8,738.46	1.2.07.
1355	ANTICIPO IMPOTOS CONTRIBUC	1,607,373.37	-415,372.30	-1,180,454.03	11,547.04	1.2.08.
14	INVENTARIOS	-	-	68,609.40	68,609.40	1.4.
1405	MATERIAS PRIMAS	-	-	27,237.67	27,237.67	1.4.01.
1410	LICORES Y CIGARRILLOS	-	-	9,446.88	9,446.88	1.4.03.
1415	SUMINISTROS	-	-	28,128.42	28,128.42	1.4.04.
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	-	-	3,796.43	3,796.43	1.4.05.
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	15,662,713.12	98,495.29	344,341.16	16,105,549.57	1.7.
1504	TERRENOS	1,730,604.79	-	-	1,730,604.79	1.7.02.
1516	CONSTRUCCIONES Y EDIFICIO	7,658,705.67	-	1,451,444.37	9,110,150.04	1.7.02.02
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	273,664.84	130,710.53	772,268.41	1,176,643.78	17.02.03
1524	EQUIPO DE OFICINA	688,252.72	55,592.88	545,150.09	1,288,995.69	1.7.02.04
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	110,890.66	29,721.44	221,747.94	362,360.04	1.7.02.05
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	256,165.96	-	15,359.28	271,525.24	1.7.02.05
1540	FLOTA Y EQUIPO DE TRANSP	-	-	52,239.22	52,239.22	
1548	PROPIEDADES DE INVERSION	4,944,428.48	149,119.02	-	5,093,547.50	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	-	-266,648.58	-2,713,868.15	-2,980,516.73	1.7.03
17	DIFERIDOS	-	-	39,591.20	39,591.20	1.8.
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTICI	-	-	39,591.20	39,591.20	
18	OTROS ACTIVOS NO CORRIENT	-	-	35,752.52	35,752.52	
1810	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIF	-	-	35,752.52	35,752.52	
19	VALORIZACIONES	-	2,000.00	35,788.77	37,788.77	1.7.02.
1995	OTROS ACTIVOS	-	2,000.00	35,788.77	37,788.77	
2	PASIVOS	-	-529,618.92	-1,407,357.92	-1,936,976.84	2.
21	OBLIGACIONES FINANCIERAS	-	-	-86,322.25	-86,322.25	
2105	BANCOS NACIONALES	-	-	-86,322.25	-86,322.25	
22	PROVEEDORES	-	-	-139,343.49	-139,343.49	2.1.
2205	NACIONALES	-	-	-139,343.49	-139,343.49	
23	CUENTAS POR PAGAR	-	-169,376.09	-201,018.62	-370,394.71	2.1.02.
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	-	-98,787.07	-94,796.63	-193,583.70	
2365	RETENCION EN LA FUENTE	-	-	-8,525.14	-8,525.14	
2370	RETENCIONES Y APORTES DE	-	-	-24,034.65	-24,034.65	
2380	ACREEDORES VARIOS	-	-70,589.02	-73,662.20	-144,251.22	
24	IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA	-	-87,579.02	3,664.65	-83,914.37	
2404	DE RENTA Y COMPLEMENTARIO	-	-68,684.09	36,363.79	-32,320.30	
2408	IMPUESTO A LAS VENTAS X P	-	-18,894.93	-32,699.14	-51,594.07	
25	OBLIGACIONES LABORALES	-	-	-40,652.57	-40,652.57	
2505	SALARIOS POR PAGAR	-	-	-40,652.57	-40,652.57	
26	PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	-	-98,163.31	-219,190.59	-317,353.90	2.1.03
2605	PARA COSTOS Y GASTOS	-	-	-14,715.24	-14,715.24	
2610	PARA OBLIGACIONES LABORAL	-	-98,163.31	-204,475.35	-302,638.66	
28	OTROS PASIVOS	-	-174,500.50	-724,495.05	-898,995.55	2.2.
2805	ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	-	-103,911.48	-653,906.03	-757,817.51	

2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA T	-	-70,589.02	-70,589.02	-141,178.04	
3 PATRIMONIO	-17,405,251.87	-223,932.87	-414,125.96	-18,043,310.70	3.1.
31 PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS	-20,858,525.04	-	-	-20,858,525.04	
3115 APORTE CONSTITUYENTE	-858,525.04	-	-	-858,525.04	
3120 APORTE INVERSIONISTAS	-20,000,000.00	-	-	-20,000,000.00	
34 AJUSTES DE PATRIMONIO	-	189,652.26	-	189,652.26	
3405 AJUSTES POR IMPLEMET NIIF		189,652.26	-	189,652.26	
35 UTILIZACION DEL PATRIMONI	1,121,800.37	-	-	1,121,800.37	
3510 ENTREGA DE FONDOS	26,535.04	-	-	26,535.04	
3515 TITULOS VENTA A CREDITO	1,095,265.33	-	-	1,095,265.33	
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	188,932.03	-415,700.64	-367,641.36	-594,409.97	
3605 RENDIMIENTOS PARTICIPES Y	188,932.03	-	-188,932.03	-	
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	-	-415,700.64	-178,709.33	-594,409.97	
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	2,142,540.77	2,115.51	-46,484.60	2,098,171.68	
3710 RESULTADOS ACUMULADOS	2,142,540.77	2,115.51	-46,484.60	2,098,171.68	

ACTIVO	17,270,086.49	888,717.17	1,821,483.88	19,980,287.54
PASIVO	-	-529,618.92	-1,407,357.92	-1,936,976.84
PATRIMONIO	-17,405,251.87	-223,932.87	-414,125.96	-18,043,310.70
DIFERENCIA	-135,165.38	135,165.38	-	-


Hugo Rivera Barreto
 Apoderado Especial
 Fideicomiso GM Hotel


Brigitte Andrade L.
 Contadora General
 Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO GM HOTEL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Dic 31 de 2021

Cuenta	Descripcion	AREA COM.	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARI
4	INGRESOS	-1,280,793.81	-3,299,424.70	-4,580,218.51	4.7.
41	OPERACIONALES	-1,239,817.92	-3,132,471.79	-4,372,289.71	4.7.01
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	-3,143,188.09	-3,143,188.09	
4155	ACTIVIDADES ALQUILER/CONC	-1,239,817.92	-	-1,239,817.92	
4175	DEVOLUCIONES EN VENTAS	-	10,716.30	10,716.30	
42	NO OPERACIONALES	-40,975.89	-166,952.91	-207,928.80	4.7.03.
4210	FINANCIEROS	-27,841.73	-133,141.54	-160,983.27	
4245	OTROS EXCEDENTES	-12,892.14	-	-12,892.14	
4250	RECUPERACIONES	-	-33,610.41	-33,610.41	
4295	DIVERSOS	-242.02	-200.96	-442.98	
5	GASTOS	865,093.17	2,602,606.76	3,467,699.93	5
51	OPERACIONALES DE ADMINIST	716,842.12	1,506,141.59	2,222,983.71	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	218,987.60	357,383.24	576,370.84	
5110	HONORARIOS	46,339.92	27,493.68	73,833.60	
5125	CONTRIBUCIONES Y AFILIACI	-	1,266.00	1,266.00	
5130	SEGUROS	12,150.69	158,532.51	170,683.20	
5135	SERVICIOS	92,067.39	231,235.21	323,302.60	
5140	GASTOS LEGALES	199,050.56	224,100.62	423,151.18	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	66,972.77	126,407.11	193,379.88	
5155	GASTOS DE VIAJE	-	5,123.98	5,123.98	
5160	DEPRECIACIONES	73,907.73	270,225.23	344,132.96	
5195	DIVERSOS	7,365.46	51,583.76	58,949.22	
5199	PROVISIONES	-	52,790.25	52,790.25	5.2.
52	OPERACIONALES DE VENTAS	7,632.84	912,413.28	920,046.12	
5205	GASTOS DEL PERSONAL	480.79	497,383.09	497,863.88	
5220	ARRENDAMIENTOS	-	24,885.49	24,885.49	
5235	SERVICIOS	7,152.05	158,566.76	165,718.81	
5250	ADECUACIONES E INSTALACIO	-	6,261.21	6,261.21	
5290	REGALIAS	-	124,548.83	124,548.83	
5295	DIVERSOS	-	27,713.71	27,713.71	
5299	PROVISIONES	-	73,054.19	73,054.19	5.3.
53	NO OPERACIONALES	60.12	136,603.24	136,663.36	
5305	FINANCIEROS	60.12	63,188.29	63,248.41	
5310	PERDIDA EN VENTA Y RETIRO	-	6,541.42	6,541.42	
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	66,873.53	66,873.53	
54	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	140,558.09	47,448.65	188,006.74	
5405	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	140,558.09	47,448.65	188,006.74	
6	COSTOS DE VENTAS	-	518,108.61	518,108.61	
61	COSTO DE VTA Y PRESTAC. S	-	518,108.61	518,108.61	
6140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	518,108.61	518,108.61	
	INGRESOS	-1,280,793.81	-3,299,424.70	-4,580,218.51	
	GASTOS	865,093.17	2,602,606.76	3,467,699.93	
	COSTOS DE VENTAS	-	518,108.61	518,108.61	
	RESULTADO DEL EJERCICIO	-415,700.64	-178,709.33	-594,409.97	


Hugo Rivera Barreto
 Delegado del Apoderado Especial
 Fideicomiso GM Hotel


Brigitte Andrade L.
 Contadora General
 Fideicomiso GM Hotel