
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN “FIDEICOMISO GM HOTEL”

RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

▼ **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

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
“FIDEICOMISO GM HOTEL”
RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS**

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO:

Al 31 de diciembre del 2022

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 INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

RUC FIDEICOMISO:

- 0992547855001

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES:

- Inscrito el 18 de abril del 2008, inscrito bajo el No. 08-G-IMV-0002195.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
FIDEICOMISO GM HOTEL
RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

A. ANTECEDENTES:

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, sustituyendo: 1) El numeral 7.1.3 relacionada con el pago de las acciones de la compañía que registraba la propiedad del terreno. 2) El numeral 15.1.1 relacionada a la comunicación de los hechos relevantes a la Superintendencia de Compañías en un plazo máximo de 3 días. 3) La cláusula octava relacionada a la vigencia del Fideicomiso hasta por el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores. 4) Sustituir el Anexo A que corresponde al presupuesto de construcción. 5) Sustituir el Anexo H que corresponde al Reglamento de Gestión. 6) Sustituir el Anexo G que corresponde a la Estructuración Financiera.

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. Se reformaron las siguientes cláusulas: 1) Se sustituyó el numeral 3.4 relacionado a conocer y resolver respecto a la terminación del contrato de operación. 2) Añadir el numeral 14.14 con el cual se podría invertir los recursos de caja en producto de inversión de instituciones financieras y fondos de inversión. 3) Composición del Comité de Vigilancia

El 19 de Febrero del 2020 se reforma el Fideicomiso ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez. Reformándose las siguientes cláusulas: 1) Glosario de términos en los numerales 2.24, 2.37.1, 2.37.2. 2) Cláusula 10.3. en relación a la Convocatoria a Asambleas a través de la página web de los inversionistas 3) Numeral 13.2 en la parte correspondiente al medio a través del cual se realiza la convocatoria a Directorio. 4) Cláusula 14 respecto a la remoción de los miembros del Directorio por incumplimiento al Reglamento Interno del Directorio y/o al Código de Buen Gobierno Corporativo y/o cualquiera de sus obligaciones legales.

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, en función del contrato suscrito previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas celebrada el 23 de Octubre del 2020.

B. OBJETO DEL FIDEICOMISO:

El proceso de TITULARIZACIÓN que el ORIGINADOR implementa a través del presente FIDEICOMISO tiene por objeto: (i) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe el HOTEL, el cual será operado y administrado a través de los OPERADORES, y cuyos FLUJOS DE OPERACIÓN, 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.

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN GM HOTEL	
Monto de la Emisión	USD 20.000.000,00
Valor Nominal	USD 5.000,00
Tipo de emisión	Títulos materializados
Originador	Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Administrador del Proyecto	Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Fecha de Emisión	27 de octubre de 2005
Agente de Manejo y Pagador	FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estructurador Financiero	Casa de Valores Adfin S.A.
Activo Titularizado	Son "Valores de Titularización de Participación" en virtud de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota en el Fideicomiso de Titularización, a prorrata de su inversión, con lo cual participan de los resultados, sea utilidades o pérdidas que arroje esta Titularización durante la Fase III. Los valores están representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los inversionistas. Cada uno de los títulos tiene un valor nominal de USD 5.000.
Destino de los Recursos	Financiamiento de la construcción del Proyecto HOTEL SONESTA en Guayaquil.

C. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS:

En la cláusula séptima numeral tres del contrato del Fideicomiso se detallan las siguientes instrucciones fiduciarias relativas a la fase de operación, respecto a las cuales se realizaron las actividades y acciones detalladas a continuación:

INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS – FASE III	DETALLE DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS
<p>7.3.1 Una vez que se hayan desarrollado y concluido todas y cada una de las actividades referidas en los numerales 7.2.1) al 7.2.19) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, disponer que el OPERADOR HOTELERO inicie las actividades de operación y administración del HOTEL (excluido locales) dirigida al público en general, así como que el OPERADOR DE LOS LOCALES inicie las actividades de operación y administración de los locales con los que contará el HOTEL dirigida al público en general. En la operación y administración del HOTEL y de los locales con los que contará el HOTEL, los OPERADORES deberán: (i) Someterse a los parámetros generales establecidos en el Anexo F del FIDEICOMISO; (ii) Aplicar el Presupuesto de Operación y el Plan Estratégico del HOTEL, aprobados anualmente por el DIRECTORIO; y, (iii) Aplicar y mejorar, en lo posible, el Modelo Financiero que forma parte de la Estructuración Financiera de esta TITULARIZACION realizada por Casa de Valores Adfin S.A. y que consta del Anexo G del FIDEICOMISO. Se deja expresa constancia, que dentro de la administración y operación normal del HOTEL, y siempre y usando el DIRECTORIO lo autorice, se podrán suscribir nuevos contratos de concesión sobre determinadas áreas del HOTEL con las personas designadas por el OPERADOR HOTELERO y bajo los términos y condiciones establecidos por el DIRECTORIO; de igual manera se deja expresa constancia, que dentro de la administración y operación normal de los locales con los que contará el HOTEL, y siempre y cuando el DIRECTORIO lo autorice, se podrán suscribir nuevos CONTRATOS DE CONCESION sobre los locales del HOTEL con las personas designadas por el OPERADOR DE LOS LOCALES y bajo los términos y condiciones establecidos por el DIRECTORIO.</p>	<p>En abril 2011, el Hotel inició la fase de pre – operación, habiendo concluido todas las actividades requeridas para iniciar las actividades de operación y administración del Hotel y los Locales Comerciales, en Julio 2011 el FIDEICOMISO inicia la operación a través de la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter como operador del Hotel y la compañía Inmobiliaria de del Sol S.A. Mobisol como operadora de los Locales Comerciales.</p> <p>La Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fideicomiso celebrada el 23 de Octubre del 2020, conoció y resolvió la contratación de la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A. como Operador del Hotel y de los Locales Comerciales a partir del 1 de Abril del 2021.</p>
<p>7.3.2 Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el HOTEL y sus equipos, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. La compañía aseguradora y la prima de la póliza deberán ser aprobados por el DIRECTORIO.</p>	<p>El 20 de diciembre 2022, el Directorio conoció y resolvió la contratación de los Seguros Generales y Accidentes Personales del Fideicomiso los cuales se mantendrán vigentes hasta diciembre 2023.</p>

Adicionalmente y una vez transcurridos seis (6) meses desde la fecha de suscripción de las respectivas Actas de entrega-recepción provisionales del HOTEL referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, recibirá del FISCALIZADOR, un informe definitivo que contenga su opinión sobre el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en las Actas de Entrega-Recepción Provisionales del Hotel referidas en el numeral 7.2.16) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA, suscribirá: (i) un Acta de Entrega-Recepción Definitiva de la construcción del Hotel con los CONSTRUCTORES, y (ii) un Acta de Entrega-Recepción Definitiva del equipamiento del HOTEL con el GERENTE DE PROYECTO. Si el informe del FISCALIZADOR no fuera favorable, la FIDUCIARIA solicitará a los CONSTRUCTORES y/o al GERENTE DE PROYECTO, según corresponda, para que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el FISCALIZADOR.

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 iniciaría el 1 de Julio del 2011.

Con fecha 30 de marzo del 2011 se suscribe entre el FIDEICOMISO, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la Fiscalización, el Acta de Entrega –Recepción Provisional del Equipamiento del “Hotel Sonesta – Guayaquil”.

AL 31 de marzo del 2011 la fiscalización informa 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.

Al 31 de marzo del 2011 la Gerencia de Proyecto informa en cuanto a la Dotación que esta cumple 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.

Con fecha 14 de junio del 2011 se suscribe entre el FIDEICOMISO, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la Fiscalización, el Acta de Entrega- Recepción del Área Comercial del “Hotel Sonesta- Guayaquil”.

Habiendo recibido a entera satisfacción el HOTEL, inicia su etapa de operación bajo el nombre de HOTEL SONESTA y por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas a partir del 1 de abril del 2021, el HOTEL opera bajo el nombre de TRYP BY WYNDHAM GUAYAQUIL

7.3.3 Recibir, en propiedad del FIDEICOMISO, todos los FLUJOS DE OPERACIÓN que se generen por la operación y administración del HOTEL, así como por los CONTRATOS DE CONCESION suscritos, los cuales deberá ser íntegramente recaudados por los OPERADORES y entregados al FIDEICOMISO, en la cuenta informada por la FIDUCIARIA, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de recaudo. En tal sentido, se aclara que, en lo relativo a los FLUJOS DE OPERACIÓN, los OPERADORES cumplirán las funciones de recaudadores de tales FLUJOS DE OPERACIÓN, sin que ingresen dichos

El Fideicomiso registra en disponible al 31 de Diciembre 2022, el valor de \$ 386,114.08. Registrando además, en las cuentas que el Fideicomiso mantiene en Banco Pichincha, Banco de la Producción Produbanco S.A, Banco Internacional, Banco del Austro, los flujos de operación tanto del Hotel como de los provenientes de los contratos de arriendo o concesión.

<p>FLUJOS DE OPERACIÓN a los Estados Financieros, ni a los Estados de Resultados de los OPERADORES. Por el contrario, los OPERADORES asumirán sus propios costos, gastos e impuestos, en los cuales deberán incurrir, a efectos de prestar cabal y oportunamente sus servicios al FIDEICOMISO conforme los CONTRATOS DE OPERACIÓN correspondientes.</p>	
<p>7.3.4 Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte de los OPERADORES sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del HOTEL y sus locales.</p>	<p>Mensualmente el Directorio se reúne para conocer y resolver respecto a los resultados del mes inmediatamente anterior, presentados por el Operador tanto de los locales comerciales como del Hotel.</p>
<p>7.3.5 Con cargo a los FLUJOS DE OPERACIÓN del FIDEICOMISO cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que se requieran para la operación del HOTEL o que se produzcan por la misma, así como para la administración del FIDEICOMISO. Expresamente quedan excluidos de lo señalado en el párrafo anterior, aquellos costos, gastos, pasivos e impuestos en los que deban incurrir los OPERADORES, en su propio giro ordinario, a efectos de prestar sus servicios al FIDEICOMISO, conforme lo señalado en el último párrafo del numeral 7.3.3) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO.</p>	<p>El Fideicomiso registra todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos; lo cual se puede apreciar en los Estados Financieros, en las diferentes cuentas contables, Anexo #1 del presente informe.</p>
<p>7.3.6 Reconocer y otorgar a favor de los INVERSIONISTAS, y PROVEEDORES INVERSIONISTAS, los BENEFICIOS COLATERALES. Durante la FASE I y la FASE II, los BENEFICIOS COLATERALES podrán ser establecidos y modificados, de tiempo en tiempo, por resolución de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, mediante decisión adoptada según lo estipulado en los numerales 12.16) y 12.17) de la cláusula duodécima del FIDEICOMISO. Durante la FASE III, los BENEFICIOS COLATERALES podrán ser establecidos y modificados, de tiempo en tiempo, por resolución del DIRECTORIO, mediante decisión adoptada según lo estipulado en los numerales 14.4) y 14.5) de la cláusula décimo cuarta del FIDEICOMISO. Al efecto, se aclara de manera expresa lo siguiente: 7.3.6.1) Los BENEFICIOS COLATERALES se establecen única y exclusivamente a favor de: (i) INVERSIONISTAS -Personas naturales (incluyendo PROVEEDORES INVERSIONISTAS- Personas naturales); y, (ii) INVERSIONISTAS- Personas jurídicas/Entes dotados de personalidad jurídica (incluyendo PROVEEDORES INVERSIONISTAS- Personas jurídicas), quienes por cada VTP de su propiedad</p>	<p>En coordinación con el Directorio, los beneficios colaterales planteados para los Inversionistas son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Descuentos del 15% en consumos de alimentos y bebidas soft en el restaurante Olmedo Gastro Bar. Descuentos del 10% en eventos sociales en el Hotel. Acceso previa reserva y coordinación a las áreas recreativas. Beneficio de cumpleaños. Tarifa especial a inversionistas de \$ 70 en habitación estándar y \$ 90 en el piso ejecutivo. Descuento a inversionistas del 30% de descuento en la contratación de stands en ferias, sujeto a disponibilidad y previa reserva.

podrán designar, expresamente y por escrito, a una persona natural como usuaria de tales BENEFICIOS COLATERALES, a excepción del BENEFICIO COLATERAL establecido en el numeral 7.2.17.3) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, el cual será entregado directamente al INVERSIONISTA-Persona Jurídica, si así lo autoriza la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

7.3.6.2) Los BENEFICIOS COLATERALES alcanzarán única y exclusivamente: (i) A la Persona Natural que sea propietaria de un VTP, así como su conyugue e hijos menores de dieciocho (18) años; y, (ii) A la persona natural que haya sido designada expresamente y por escrito por una Persona Jurídica/ Ente dotado de Personalidad Jurídica que sea propietaria de un VTP, así como a su conyugue e hijos menores de dieciocho (18) años.

7.3.7 Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte el DIRECTORIO, en cuanto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del HOTEL, así como al destino de los remanentes anuales del FIDEICOMISO, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION. El monto de los resultados y remanentes anuales serán aprobados por el DIRECTORIO y se obtendrán de restar los FLUJOS DE OPERACIÓN anuales menos todos los costos, gastos, pasivos, egresos y depreciaciones anuales generados por la administración y operación del HOTEL y concesión de los locales con los que cuenta el HOTEL, así como las provisiones que sean consideradas como necesarias por el DIRECTORIO para la adecuada operación del HOTEL y concesión de los locales con los que cuenta el HOTEL. Salvo decisión en sentido contrario del DIRECTORIO, los resultados anuales y/o remanentes serán distribuidos, año a año, entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES.

7.3.8 En caso de que el DIRECTORIO haya resuelto la distribución de resultados anuales y/o remanentes entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES, la FIDUCIARIA actuará como Agente Pagador de la presente TITULARIZACION, incluyendo la posibilidad de subcontratar con un tercero la prestación de este servicio. En cualquier caso, los costos y gastos a ser incurridos en la gestión de pago serán cancelados con cargo al FIDEICOMISO. Se aclara que los honorarios por la función de Agente Pagador no implica ni constituye

Desde que el Fideicomiso inició su operación y habiendo obtenido resultados anuales positivos, el Directorio ha recomendado a la Asamblea de Inversionistas la distribución de los resultados de cada ejercicio económico.

Al 31 de Diciembre de 2022, los Estados Financieros del Fideicomiso registran una utilidad que el Directorio ha reconocido como preliminar dado que el proceso de Auditoría Externa no ha concluido, por lo que cuando la firma auditora emita el informe de auditoría externa respectivo recomendará la distribución de los resultados 2022.

La distribución de los resultados es resuelta por la Asamblea Ordinaria de Inversionistas que se celebra anualmente y el Agente Pagador ha sido la fiduciaria a través del Operador Hotelero, quien maneja las cuentas del Fideicomiso a través de la cual se realiza los pagos.

<p>garantía alguna de parte de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO sobre la generación de FLUJOS DE OPERACIÓN. En tal sentido, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no garantizan ni aseguran retorno ni rendimiento alguno a favor de los INVERSIONISTAS ni al ORIGINADOR. La función de Agente Pagador podrá ser cumplida por la FIDUCIARIA a través del OPERADOR HOTELERO, particular que deberá constar previsto en el CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA.</p>	
<p>7.3.9 Ejecutar las decisiones que adopte la ASAMBLEA, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p>	<p>El Fideicomiso a través de su Operador, Fiduciaria y Directorio ha cumplido con las instrucciones impartidas por la Asamblea de Inversionistas.</p>
<p>7.3.10 Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte el DIRECTORIO, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimo cuarta del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten en contra del objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.</p>	<p>El Fideicomiso a través de su operador y la Fiduciaria ha cumplido con las decisiones adoptadas por el Directorio.</p>
<p>7.3.11 En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de los OPERADORES, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo del OPERADOR correspondiente, conforme lo señalado en el numeral 13.4) de la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>	<p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Operadores.</p> <p>El Fideicomiso y la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A suscribieron un contrato de operación y administración con fecha el 1 de abril del 2021.</p>
<p>7.3.12 En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la CALIFICADORA DE RIESGOS conforme lo señalado en el numeral 13.5) de la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>	<p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Calificadora de Riesgos.</p> <p>El Fideicomiso y la compañía Globalratings Calificadora de Riesgos S.A suscribieron el contrato de calificación de riesgos con fecha 31 de agosto del 2022.</p> <p>El Informe de calificación semestral del Fideicomiso emitido por Globalrating Calificadora de Riesgos vigente durante el periodo octubre 2022 – abril 2023, presenta una calificación AAA a la titularización.</p>
<p>7.3.13 En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORIA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la AUDITORIA EXTERNA, conforme lo señalado en el numeral 13.6) de la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, en cuyo caso la</p>	<p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Auditores Externos.</p> <p>El Fideicomiso y la compañía Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda. suscribieron el contrato de</p>

<p>FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.</p>	<p>auditoría externa con fecha 31 de agosto del 2022, para el ejercicio económico 2022.</p> <p>El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2021 fue conocido y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada el 25 de Abril del 2022</p>
<p>7.3.14 Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías y de las Bolsas de Valores, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTION.</p>	<p>La información semestral es publicada en la página de los inversionistas y la información anual es publicada en la página de Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.</p>
<p>7.3.15 Consignar ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se podrá hacer luego de transcurridos seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha en que haya nacido para el FIDEICOMISO la última obligación de reconocer derechos a favor de los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR.</p>	<p>Los valores correspondientes a las utilidades distribuidas a los inversionistas, se encuentran disponibles en el Hotel para el retiro de los mismos.</p>
<p>7.3.16 Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley para la duración del FIDEICOMISO, o producida una o más de las causales de terminación estipuladas en la cláusula décimo novena del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA: (i) Dará a los activos, pasivos y patrimonio del FIDEICOMISO, el destino resuelto por la ASAMBLEA, a cuyo efecto la resolución deberá ser adoptada según lo estipulado en la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO; y; (ii) Liquidará el FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la cláusula vigésima del FIDEICOMISO.</p>	<p>El Fideicomiso constituido en el año 2008 no alcanza el plazo máximo permitido por la Ley para su duración, habiendo transcurrido hasta el momento 15 años de administración.</p>
<p>7.3.17 Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto de la presente TITULARIZACION. La FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO, podrá contratar créditos que permitan cubrir deficiencias temporales de liquidez que pudieren presentarse, previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO durante la FASE II y del directorio durante la FASE III y bajo los términos y condiciones fijados por dichos organismos. Se deja expresa constancia de que durante la FASE I, no se podrá contratar crédito alguno.</p>	<p>El Fideicomiso ha suscrito todos los contratos y actos requeridos para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias</p>

D. ESTADO ACTUAL Y SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO:

PATRIMONIO AUTÓNOMO

El Fideicomiso registra en sus Estados Financieros un patrimonio al corte del 31 de Diciembre 2022, de \$ 18, 783,661.95

PASIVO CON INVERSIONISTAS

Los valores por entregar a los Inversionistas del Fideicomiso, producto de utilidades distribuidas, pero no cobradas suman un total de \$ 574,777.68.

E. ESTADOS FINANCIEROS:

Se adjuntan los estados financieros del fideicomiso con corte a diciembre del 2022 en el **ANEXO #1**.

F. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA:

De acuerdo con la norma legal vigente este fideicomiso SI requiere contar con Auditoría Externa.

Para el análisis de los estados financieros cortados a diciembre del año inmediato anterior, la firma auditora contratada por el FIDEICOMISO es Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda, cuyo contrato fue suscrito el 31 de Agosto de 2022.

El informe de auditoría externa por el ejercicio económico 2021 emitido por la referida firma fue presentado a la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del FIDEICOMISO con fecha 25 de Abril de 2022.

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 el Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, Oficinas 403- 404.

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 con atención a la Econ. María Eugenia Olmedo T o a la dirección de correo electrónico molmedo@fiducia.com.ec. En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 10 días hábiles 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) (<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.

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES
FIDUCIARIA DEL “FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN GM HOTEL”**

Ab. Karina Rodriguez Santana APODERADA ESPECIAL	Econ. Ma. Eugenia Olmedo Tamayo. ADMINISTRADOR FIDUCIARIO
--	--

▶ **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

ANEXO #1
ESTADOS FINANCIEROS

▼ **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 2022

Cuenta	Descripcion	FASE II	AREA COMERCIAL	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
1	ACTIVO	17,270,086.49	1,239,943.02	2,530,864.29	21,040,893.80	1
11	DISPONIBLE	-	467,851.07	411,621.04	879,472.11	1.0.
1105	CAJA	-	-	8,825.07	8,825.07	1.0.01.
1110	BANCOS	-	463,418.67	364,991.09	828,409.76	1.0.03.
1115	TARJETAS DE CREDITO	-	4,432.40	37,804.88	42,237.28	
12	INVERSIONES	-	575,282.02	2,122,656.04	2,697,938.06	1.1.
1225	CERTIFICADOS	-	575,282.02	2,122,656.04	2,697,938.06	1.1.01.
13	DEUDORES	1,607,373.37	80,210.43	(972,531.82)	715,051.98	1.2.
1305	CLIENTES	-	485,272.56	161,710.68	646,983.24	1.2.01.
1330	ANTICIPOS Y AVANCES	-	-	35,332.10	35,332.10	1.2.02.
1380	DEUDORES VARIOS	-	2,822.57	4,357.85	7,180.42	1.2.07.
1355	ANTICIPO IMPOTOS CONTRIBUC	1,607,373.37	(407,884.70)	(1,173,932.45)	25,556.22	1.2.08.
14	INVENTARIOS	-	-	76,461.62	76,461.62	1.4.
1405	MATERIAS PRIMAS	-	-	25,757.29	25,757.29	1.4.01.
1410	LICORES Y CIGARRILLOS	-	-	16,472.30	16,472.30	1.4.03.
1415	SUMINISTROS	-	-	25,794.89	25,794.89	1.4.04.
1455	ALMACEN DE MATERIALES REP	-	-	8,437.14	8,437.14	1.4.05.
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	15,662,713.12	62,797.46	785,131.87	16,510,642.45	1.7.
1504	TERRENOS	1,730,604.79	-	-	1,730,604.79	1.7.02.
1516	CONSTRUCIONES Y EDIFICIO	7,658,705.67	-	1,487,930.10	9,146,635.77	1.7.02.02
1520	MAQUINARIA Y EQUIPO	273,664.84	141,281.08	1,216,970.35	1,631,916.27	1.7.02.03
1524	EQUIPO DE OFICINA	688,252.72	61,392.88	574,952.04	1,324,597.64	1.7.02.04
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y C	110,890.66	29,721.44	145,222.53	285,834.63	1.7.02.05
1536	EQUIPOS DE HOTELES Y REST	256,165.96	-	126,933.69	383,099.65	1.7.02.05
1540	FLOTA Y EQUIPO DE TRANSP	-	-	52,239.22	52,239.22	1.7.02.05
1548	PROPIEDADES DE INVERSION	4,944,428.48	117,246.00	-	5,061,674.48	
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	-	(286,843.94)	(2,819,116.06)	(3,105,960.00)	1.7.03
17	DIFERIDOS	-	3,083.00	28,320.00	31,403.00	1.8.
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTICI	-	3,083.00	28,320.00	31,403.00	
18	OTROS ACTIVOS NO CORRIENT	-	48,719.04	43,162.77	91,881.81	
1805	CONCESIONARIOS	-	43,719.04	-	43,719.04	
1810	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIF	-	-	43,162.77	43,162.77	
1815	INVERSIONES L/P	-	5,000.00	-	5,000.00	
19	VALORIZACIONES	-	2,000.00	36,042.77	38,042.77	1.7.02.
1995	OTROS ACTIVOS	-	2,000.00	36,042.77	38,042.77	
2	PASIVOS	-	(703,814.93)	(1,553,416.92)	(2,257,231.85)	2.
22	PROVEEDORES	-	-	(151,485.92)	(151,485.92)	2.1.
2205	NACIONALES	-	-	(151,485.92)	(151,485.92)	
23	CUENTAS POR PAGAR	-	(247,479.97)	(142,304.14)	(389,784.11)	2.1.02.
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	-	(247,479.97)	33,887.64	(213,592.33)	
2365	RETENCION EN LA FUENTE	-	-	(10,211.23)	(10,211.23)	
2370	RETENCIONES Y APORTES DE	-	-	(21,400.44)	(21,400.44)	
2380	ACREEDORES VARIOS	-	-	(144,580.11)	(144,580.11)	
24	IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TA	-	(130,017.79)	(141,313.14)	(271,330.93)	
2404	DE RENTA Y COMPLEMENTARIO	-	(108,247.86)	(107,120.29)	(215,368.15)	
2408	IMPUESTO A LAS VENTAS X P	-	(21,769.93)	(34,192.85)	(55,962.78)	
25	OBLIGACIONES LABORALES	-	-	(67,837.30)	(67,837.30)	
2505	SALARIOS POR PAGAR	-	-	(67,837.30)	(67,837.30)	
26	PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI	-	(132,215.54)	(316,167.15)	(448,382.69)	2.1.03
2610	PARA OBLIGACIONES LABORAL	-	(132,215.54)	(316,167.15)	(448,382.69)	
28	OTROS PASIVOS	-	(194,101.63)	(734,309.27)	(928,410.90)	2.2.
2805	ANTICIPOS Y AVANCES RECIB	-	(123,512.61)	(800,211.82)	(923,724.43)	
2810	INGRESOS DIFERIDOS A.COME	-	-	-	-	
2815	INGRESOS RECIBIDOS PARA T	-	(70,589.02)	65,902.55	(4,686.47)	
2820	FONDOS DE GARANTIAS (FIDU	-	-	-	-	3.
3	PATRIMONIO	(17,405,251.87)	(400,962.71)	(977,447.37)	(18,783,661.95)	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	(592,730.48)	(916,006.83)	(1,319,805.28)
3605 RENDIMIENTOS PARTICIPES Y	188,932.03	-	(188,932.03)	-
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	-	(592,730.48)	(727,074.80)	(1,319,805.28)
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	2,142,540.77	2,115.51	(61,440.54)	2,083,215.74
3705 UTILIDADES O EXCEDENTES A	-	-	-	-
3710 RESULTADOS ACUMULADOS	2,142,540.77	2,115.51	(61,440.54)	2,083,215.74

ACTIVO	17,270,086.49	1,239,943.02	2,530,864.29	21,040,893.80
PASIVO	-	(703,814.93)	(1,553,416.92)	(2,257,231.85)
PATRIMONIO	(17,405,251.87)	(400,962.71)	(977,447.37)	(18,783,661.95)
DIFERENCIA	(135,165.38)	135,165.38	-	-


Hugo Rivera Barreto
 Apoderado Especial
 Fideicomiso GM Hotel


Brigitte Andrade L.
 Contadora General
 Fideicomiso GM Hotel

f

FIDEICOMISO GM HOTEL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADO
 Dic 31 de 2022

Cuenta	Descripcion	AREA COM.	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
4	INGRESOS	(1,398,407.60)	(4,486,069.17)	(5,884,476.77)	4.7.
41	OPERACIONALES	(1,364,866.24)	(4,292,919.35)	(5,657,785.59)	4.7.01
4140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	(4,316,606.36)	(4,316,606.36)	
4155	ACTIVIDADES ALQUILER/CONC	(1,364,866.24)	-	(1,364,866.24)	
4175	DEVOLUCIONES EN VENTAS	-	23,687.01	23,687.01	
42	NO OPERACIONALES	(33,541.36)	(193,149.82)	(226,691.18)	4.7.03.
4210	FINANCIEROS	(33,529.89)	(122,387.81)	(155,917.70)	
4245	OTROS EXCEDENTES	-	(29,821.42)	(29,821.42)	
4250	RECUPERACIONES	-	(40,364.36)	(40,364.36)	
4295	DIVERSOS	(11.47)	(576.23)	(587.70)	
5	GASTOS	805,677.12	3,144,225.99	3,949,903.11	5
51	OPERACIONALES DE ADMINIST	632,896.81	1,737,711.34	2,370,608.15	5.2.
5105	GASTOS DEL PERSONAL	251,076.05	530,772.45	781,848.50	
5110	HONORARIOS	52,159.26	35,369.38	87,528.64	
5120	ARRENDAMIENTOS	12,500.00	-	12,500.00	
5125	CONTRIBUCIONES Y AFILIACI	-	309.00	309.00	
5130	SEGUROS	12,379.00	168,694.86	181,073.86	
5135	SERVICIOS	104,039.82	247,856.93	351,896.75	
5140	GASTOS LEGALES	66,076.69	99,827.00	165,903.69	
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIO	59,250.03	161,318.80	220,568.83	
5150	ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	-	14,410.00	14,410.00	
5155	GASTOS DE VIAJE	-	10,811.70	10,811.70	
5160	DEPRECIACIONES	67,684.15	269,371.43	337,055.58	
5195	DIVERSOS	7,731.81	56,335.83	64,067.64	
5199	PROVISIONES	-	142,633.96	142,633.96	5.2.
52	OPERACIONALES DE VENTAS	16,272.24	1,139,675.28	1,155,947.52	
5205	GASTOS DEL PERSONAL	-	596,672.18	596,672.18	
5220	ARRENDAMIENTOS	-	51,614.20	51,614.20	
5235	SERVICIOS	11,865.15	267,621.19	279,486.34	
5250	ADECUACIONES E INSTALACIO	-	7,839.10	7,839.10	
5290	REGALIAS	-	52,853.74	52,853.74	
5295	DIVERSOS	4,407.09	121,117.84	125,524.93	
5299	PROVISIONES	-	41,957.03	41,957.03	5.3.
53	NO OPERACIONALES	17.16	84,245.95	84,263.11	
5305	FINANCIEROS	17.16	79,288.59	79,305.75	
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	4,861.30	4,861.30	
5395	GASTOS DIVERSOS	-	96.06	96.06	5.2.
54	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	156,490.91	182,593.42	339,084.33	
5405	IMPUESTO DE RENTA Y COMPL	156,490.91	182,593.42	339,084.33	
6	COSTOS DE VENTAS	-	614,768.38	614,768.38	
61	COSTO DE VTA Y PRESTAC. S	-	614,768.38	614,768.38	
6140	HOTELES Y RESTAURANTES	-	614,768.38	614,768.38	
INGRESOS		(1,398,407.60)	(4,486,069.17)	(5,884,476.77)	
GASTOS		805,677.12	3,144,225.99	3,949,903.11	
COSTOS DE VENTAS		-	614,768.38	614,768.38	
RESULTADO DEL EJERCICIO		(592,730.48)	(727,074.80)	(1,319,805.28)	


Hugo Rivera Barreto
 Delegado del Apoderado Especial
 Fideicomiso GM Hotel


Brigitte Andrade L.
 Contadora General
 Fideicomiso GM Hotel