

# **Fideicomiso GM Hotel**

**Información Suplementaria requerida por la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores**

Al 31 de diciembre de 2022

# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes sobre la Información Suplementaria

Información Suplementaria requerida por la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, Libro II Mercado de Valores

**Anexo 1:** Cumplimiento de condiciones establecidas en los prospectos de oferta pública

**Anexo 2:** Cumplimiento de aplicación de recursos captados

**Anexo 3:** Cumplimiento de establecimiento de provisiones para el pago de capital e intereses

**Anexo 4:** Razonabilidad y existencias de garantías que respaldan la titularización

**Anexo 5:** Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas

**Anexo 6:** Cumplimiento de otros requerimientos sobre el contenido mínimo de auditoría

Grant Thornton Ecuador

Whympner N27-70 y Av. Orellana  
Edif. Sassari Piso 6  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA**

Cdla. Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond. Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

A la asamblea de Inversionistas y Directorio de:  
**Fideicomiso GM Hotel**

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

### **Opinión**

Hemos auditado la Información Suplementaria requerida para Emisores de Valores, contenida en los anexos del 1 al 6 adjuntos, sobre la información adicional que debe remitirse de acuerdo a lo requerido en los artículos 6 y 13 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros de **Fideicomiso GM Hotel**, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

En nuestra opinión, la Información Suplementaria requerida para los Emisores de Valores en los artículos 6 y 13 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros de **Fideicomiso GM Hotel**, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, expone razonablemente en todos sus aspectos materiales los requerimientos establecidos por la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros.

### **Base de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la Información Suplementaria requerida para Emisores de Valores de acuerdo con lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Párrafo de énfasis**

La información suplementaria contenida en los anexos 1 al 6 adjunta no se requiere como parte de los estados financieros básicos y ha sido preparada por la Administración únicamente para cumplir con los requerimientos de información exigidos por la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros. En consecuencia, este informe se emite exclusivamente para conocimiento de la administración de **Fideicomiso GM Hotel**, y, para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control como requerimiento de información adicional para emisores de valores, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

### **Otros asuntos**

Hemos realizado nuestra auditoría principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, y con fecha 13 de abril de 2023, hemos emitido nuestro informe por separado que contiene una opinión con salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso, así como sus resultados y flujos de efectivo, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros básicos.

### **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto en relación con la Información Suplementaria requerida para los Emisores de Valores de acuerdo a lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la Información Suplementaria requerida para los Emisores de Valores, contenida en los anexos del 1 al 6 adjuntos, sobre la información adicional que debe remitirse de acuerdo a lo requerido en los artículos 6 y 13 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros de conformidad con las disposiciones vigentes; y, del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de dicha información suplementaria libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error. El cumplimiento por parte del Fideicomiso de la información adicional para Emisores de Valores, así como los criterios de aplicación de las disposiciones vigentes relacionadas con este hecho, son responsabilidad de su administración.

La administración y los encargados del gobierno son responsables de la presentación adecuada de Información Suplementaria requerida para Emisores de Valores de acuerdo con lo requerido en los artículos 6 y 13 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la Información Suplementaria requerida para Emisores de Valores de acuerdo a lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que la Información Suplementaria requerida para Emisores de Valores de acuerdo a lo determinado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros esté libre de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en la Información Suplementaria requerida para Emisores de Valores de acuerdo a lo requerido en los artículos 6 y 13 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la Información Suplementaria requerida para Emisores de Valores de acuerdo a lo requerido en los artículos 6 y 13 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, del Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso para la preparación de la información suplementaria.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración relacionadas con la emisión de valores.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los anexos sobre la Información Suplementaria, incluyendo las revelaciones realizadas por la administración del Fideicomiso, y si los mismos representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable y requerida por el ente de control en la legislación y normativa vigente.



Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría de la información suplementaria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría de esta información.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Abril, 13 de 2023  
Guayaquil, Ecuador

Verónica Córdova  
CPA No. 28057

*Grant Thornton Drag Ecuador Cia. Ltda.*  
RNAE No. 322

## Fideicomiso GM Hotel

### Cumplimiento de condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los E.U.A)

Mediante Resolución No. 08.G.IMV.0002195 del 18 de abril de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías se autorizó la titularización de un proyecto inmobiliario, basado en valores de titularización de participación por US\$20.000.000.

La titularización se desarrolla en tres fases:

Fase I: Que se extendió hasta cuando la Fiduciaria determinó que se había alcanzado el punto de equilibrio con fecha 18 de septiembre de 2008.

Fase II: Que se extendió hasta que el Operador Hotelero inició las actividades de operación y administración del hotel dirigido al público en general el 1 de julio del 2011.

Fase III: Que se inició cuando comenzó a operar el hotel, fecha desde la cual los flujos de operación luego de deducir todos los costos y gastos, son distribuidos entre los inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores.

A continuación, las condiciones más relevantes establecidas en el prospecto de oferta pública:

CONDICIONES	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<b>Sobre la organización:</b>			
a) Los inversionistas reciben en proporción a sus respectivas inversiones los derechos de participación reconocidos	✓		
b) Cuenta con Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como fiduciaria encargada de administrar los bienes fideicomitados prudente y diligentemente; y encargada entre otros de entregar por lo menos anualmente las cuentas a la asamblea a partir de la Fase III.	✓		
c) Tiene una Junta de Fideicomiso que cumple con todas las funciones y responsabilidades establecidas en el Reglamento de Gestión, en la Ley y reglamentos o disposiciones vigentes.	✓		
d) Convoca por lo menos a una asamblea anual ordinaria para conocer y resolver sobre: a) los informes del directorio; b) del Informe del Comité de Vigilancia; c) el Informe de los Operadoras; d) los estados financieros y estado de resultados del Fideicomiso; e) Informe de la auditora externa; f) Informe de actualización de la calificadora de riesgos; g) rendición anual de cuentas de la fiduciaria; y, h) la distribución de resultados y/o remanentes de existir dentro del Fideicomiso.	✓		
e) Cuenta con un directorio que conoce y resuelve por lo menos mensualmente, entre otros aspectos como: a) los informes mensuales del operador; y, b) los estados financieros y estados de resultados mensuales del Fideicomiso.	✓		
<b>Sobre la colocación y emisión de los títulos:</b>			
a) Se emitirán valores hasta por un monto total de veinte millones de dólares de los Estados Unidos de América.	✓		
b) El monto mínimo de inversión será de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, por lo que cada título podrá contener uno o más valores, pero siempre en montos de cinco mil dólares o múltiplos de dicho valor.	✓		
c) Los valores emitidos 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 en los resultados (sea utilidades o pérdidas) que arroje la Titularización durante la Fase III.	✓		
d) Los valores estarán representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los Inversionistas, sin embargo, dada la naturaleza de la titularización y de los valores, la inversión no asegura ni ofrece una tasa de interés (ni fija, ni reajutable) sino por el contrario se trata de una inversión de renta variable basada única y exclusivamente en la proyección de la generación de flujos de operación futuros provenientes de la operación y administración del Hotel y de los locales con los cuales contará el hotel a través de los operadores..	✓		
e) La negociación de los valores en los mercados primario o secundario se efectuará a través del mercado bursátil, conforme lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.	✓		
<b>Operador del Hotel:</b>			
El operador del hotel será Operadora Internacional Hotelera S. A. Operinter, representante de GHL Hoteles en Ecuador.	✓		
<b>Operador de Locales:</b>			
El operador de la galería comercial será Inmobiliaria del Sol S. A. Mobisol.	✓		
<b>Franquicia:</b>			
El hotel se desarrollará bajo la marca de hoteles Sonesta Hotel & Resorts, o bajo cualquier otra franquicia de iguales o mayores características.	✓		
<b>Del aporte de los Inversionistas:</b>			
Actualmente se encuentra constituido por 4.000 títulos de US\$5.000 cada uno que dan un total de US\$20.000.000.	✓		

De acuerdo a lo detallado se ha cumplido con las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.

En octubre del 2020, la asamblea general de inversionistas designó al nuevo operador hotelero y de locales, Six Star Hotels SSH S.A., cuyo contrato está vigente desde el 1 de abril de 2021 hasta 31 de marzo de 2031.

Karina Rodríguez Santana  
Apoderado Especial  
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y  
Fideicomisos

Hugo Rivera Barreto  
Gerente General  
Six Star Hotels SSH S.A.

Brigitte Andrade  
Contador General  
Fideicomiso GM Hotel

# Fideicomiso GM Hotel

## Cumplimiento de aplicación de recursos captados

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los E.U.A)

MONTO COLOCADO	UTILIZACION DE RECURSOS																																																		
20.000.000	<p>Los recursos provenientes de esta emisión fueron utilizados en su momento para el Desarrollo del Proyecto GM Hotel durante su Fase II, de acuerdo a los términos del contrato de Fideicomiso. Un detalle de los valores cancelados con fondos de la emisión de los valores y cargados al costo de la construcción y a cuentas de resultados, originados en el proyecto hasta el inicio de la fase III, fue como sigue y los cuales fueron auditados y revisados en periodos anteriores:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Propiedades y equipo</u></th> <th style="text-align: right;"><b>Saldo contable (en miles de US\$)</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno</td> <td style="text-align: right;">1.731</td> </tr> <tr> <td>Edificio</td> <td style="text-align: right;">7.747</td> </tr> <tr> <td>Muebles y enseres</td> <td style="text-align: right;">724</td> </tr> <tr> <td>Equipos hoteleros</td> <td style="text-align: right;">286</td> </tr> <tr> <td>Instalaciones</td> <td style="text-align: right;">245</td> </tr> <tr> <td>Equipos de computación</td> <td style="text-align: right;">75</td> </tr> <tr> <td>Equipos de telecomunicaciones</td> <td style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>10.851</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Propiedad de inversión</u></th> <th></th> </tr> <tr> <td>Terreno</td> <td style="text-align: right;">903</td> </tr> <tr> <td>Edificio</td> <td style="text-align: right;">4.016</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>4.919</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Gastos del proyecto</u></th> <th></th> </tr> <tr> <td>Comisiones</td> <td style="text-align: right;">1.241</td> </tr> <tr> <td>Promoción y publicidad</td> <td style="text-align: right;">634</td> </tr> <tr> <td>Honorarios profesionales</td> <td style="text-align: right;">245</td> </tr> <tr> <td>Gastos legales, permisos e impuestos</td> <td style="text-align: right;">115</td> </tr> <tr> <td>Otros</td> <td style="text-align: right;">355</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>2.590</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Crédito tributario (Iva en compras)</td> <td style="text-align: right;">1.640</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>20.000</b></td> </tr> </tbody> </table>	<u>Propiedades y equipo</u>	<b>Saldo contable (en miles de US\$)</b>	Terreno	1.731	Edificio	7.747	Muebles y enseres	724	Equipos hoteleros	286	Instalaciones	245	Equipos de computación	75	Equipos de telecomunicaciones	43	<b>Total</b>	<b>10.851</b>	 		<u>Propiedad de inversión</u>		Terreno	903	Edificio	4.016	<b>Total</b>	<b>4.919</b>	 		<u>Gastos del proyecto</u>		Comisiones	1.241	Promoción y publicidad	634	Honorarios profesionales	245	Gastos legales, permisos e impuestos	115	Otros	355	<b>Total</b>	<b>2.590</b>	 		Crédito tributario (Iva en compras)	1.640	<b>Total</b>	<b>20.000</b>
<u>Propiedades y equipo</u>	<b>Saldo contable (en miles de US\$)</b>																																																		
Terreno	1.731																																																		
Edificio	7.747																																																		
Muebles y enseres	724																																																		
Equipos hoteleros	286																																																		
Instalaciones	245																																																		
Equipos de computación	75																																																		
Equipos de telecomunicaciones	43																																																		
<b>Total</b>	<b>10.851</b>																																																		
<u>Propiedad de inversión</u>																																																			
Terreno	903																																																		
Edificio	4.016																																																		
<b>Total</b>	<b>4.919</b>																																																		
<u>Gastos del proyecto</u>																																																			
Comisiones	1.241																																																		
Promoción y publicidad	634																																																		
Honorarios profesionales	245																																																		
Gastos legales, permisos e impuestos	115																																																		
Otros	355																																																		
<b>Total</b>	<b>2.590</b>																																																		
Crédito tributario (Iva en compras)	1.640																																																		
<b>Total</b>	<b>20.000</b>																																																		

En julio 1 del 2011, el Fideicomiso de Titularización "GM Hotel" inició la tercera fase, en la cual inició la etapa de operación que consistió en las actividades de atención al público en general y el 1 de septiembre del 2011, se iniciaron las operaciones del área comercial, la cual comprende la concesión de locales comerciales, quedando de esta manera totalmente operativo el proyecto el cual continúa en operaciones normales.

\_\_\_\_\_  
 Karina Rodríguez Santana  
 Apoderado Especial  
 Fiducia S.A. Administradora de Fondos y  
 Fideicomisos

\_\_\_\_\_  
 Hugo Rivera Barreto  
 Gerente General  
 Six Star Hotels SSH S.A.

\_\_\_\_\_  
 Brigitte Andrade  
 Contador General  
 Fideicomiso GM Hotel



## Fideicomiso GM Hotel

### Cumplimiento de establecimiento de provisiones para el pago de capital e intereses

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los E.U.A)

Por la naturaleza de esta Titularización de un proyecto inmobiliario, los VTP – Fideicomiso GM Hotel son valores de titularización de participación, en función de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota a prorrata de su inversión en el Fideicomiso de Titularización, y participan en los resultados (sea utilidades o pérdidas) que arroje esta titularización durante la Fase III.

Basado en lo anterior, en el año 2022 mediante Junta de Directorio de fecha 25 de abril del 2022, declaró la distribución de dividendos de las utilidades del año 2021 por los siguientes valores, los que fueron distribuidos a prorrata de la participación de los inversionistas en el Fideicomiso:

DETALLE	MONTO
Dividendos año 2021	594.412
<b>Dividendos declarados en el año 2022</b>	<b>594.412</b>

Sobre los dividendos declarados en el año 2022 se realizaron las retenciones en la fuente sobre impuesto a la renta aplicables a cada caso.

Karina Rodriguez Santana  
Apoderado Especial  
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y  
Fideicomisos

Hugo Rivera Barreto  
Gerente General  
Six Star Hotels SSH S.A.

Brigitte Andrade  
Contador General  
Fideicomiso GM Hotel

## Fideicomiso GM Hotel

### Razonabilidad y existencias de garantías que respaldan la titularización

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los E.U.A)

TIPO DE GARANTIA	OBSERVACIONES
------------------	---------------

El mecanismo de garantía, aplicable durante la Fase I y II de esta Titularización consistió en una cobertura de hasta un máximo de 3,00 veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto de construcción o sobre el presupuesto de equipamiento y capital de arranque.

De acuerdo a la naturaleza de la titularización los mecanismos de garantía al inicio del proceso de titularización fueron:

#### Fianza

Si durante la construcción del hotel se determina que el presupuesto de construcción preparado por el originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del Hotel o al apareamiento de rubros no presupuestados originalmente, el originador estará obligado a aportar a favor del fideicomiso, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir tales costos, hasta un máximo de tres veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto de construcción. El mecanismo de garantía únicamente podría ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de construcción del hotel o aparezcan rubros no presupuestados originalmente, pero indispensables para la terminación de la construcción del Hotel, mas no podrá ser aplicado para incrementos en los costos de equipamiento del Hotel.

Si durante el equipamiento del Hotel se determina que el presupuesto de equipamiento y capital de arranque preparado por el originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de equipamiento del hotel o al apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para el equipamiento total del hotel, el originador estará obligado a aportar a favor del fideicomiso, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir tales costos, hasta un máximo de tres veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto de equipamiento y capital de arranque. el mecanismo de garantía únicamente podrá ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de equipamiento del Hotel, mas no podrá ser aplicado para incrementos en los costos de construcción del Hotel.

#### Fideicomiso de garantía

Consiste en que los VTPS's entregados a los inversionistas y que están pendientes de pago se hallarán garantizados, en los términos y condiciones señalados en los convenios de adhesión suscritos con el Fideicomiso de Garantía GM Hotel.

En julio 1 del 2011, el Fideicomiso inició sus operaciones luego de concluir la fase II del proyecto, y luego de contar con los permisos de funcionamiento, dando inicio a la Fase III donde los inversionistas tienen una participación proporcional a la inversión realizada y absorben los riesgos y ventajas del proyecto, debido a esto en la Fase III no se requiere de mecanismo de garantías, de acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución.

Karina Rodriguez Santana  
Apoderado Especial  
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y  
Fideicomisos

Hugo Rivera Barreto  
Gerente General  
Six Star Hotels SSH S.A.

Brigitte Andrade  
Contador General  
Fideicomiso GM Hotel

## Fideicomiso GM Hotel

Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los E.U.A)

Nombre de relacionada	Referencia	No. RUC	Tipo de relación	Tipo de transacción	Saldo al 31-dic-2021	MOVIMIENTO DE SALDOS			Saldo al 31-dic-2022	Clasificación del saldo en estados financieros		Provisión por deterioro constituida al 31-dic-2022 sobre el saldo
						Ingresos por servicios (+)	Cobro de servicios (-)	Otros (+/-)		Corriente	No corriente	
Compania de Negocios y Propiedades Gran Condor Conprogra Cia. Ltda.	(1)	1792495075001	Ciente	Ingresos	-	1.461	-	-	1.461	X		-

### Política contable:

Los activos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción. Dada su naturaleza, se clasifican dentro de su jerarquía como activos financieros nivel 3.

### Descripción de cada saldo existente:

(1) Saldos que corresponden a hospedajes y otros.

Damos que fe que las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, existen, se presentan en los estados financieros y han sido clasificadas cumpliendo todas las disposiciones legales y normativa contable.

\_\_\_\_\_  
 Karina Rodríguez Santana  
 Apoderado Especial  
 Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

\_\_\_\_\_  
 Hugo Rivera Barreto  
 Gerente General  
 Six Star Hotels SSH S.A.

\_\_\_\_\_  
 Brigitte Andrade  
 Contador General  
 Fideicomiso GM Hotel

## Fideicomiso GM Hotel

### Cumplimiento de otros requerimientos sobre el contenido mínimo de auditoría

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los E.U.A)

---

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6 de la Sección IV, del Capítulo I, del Título XIX – Auditoría Externa, el Libro II – Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros

1. Todas las actividades realizadas por el Fideicomiso se han realizado dentro de las disposiciones legales vigentes por lo cual no hemos determinado la existencia de incumplimientos en las leyes laborales, fiscales, societarias, de Mercado de Valores y de cualquier otra índole durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022.
2. Hemos cumplido con todas las obligaciones establecidas por Ley como entes económicos y regulados por el Mercado de Valores.
3. No hemos estado sujeto a medidas correctivas de alto impacto en nuestras operaciones, y hemos dado seguimiento a las observaciones de mejoras sobre el control interno de periodos anteriores, para las cuales hemos adoptado medidas correctivas por parte de la administración, las cuales se incluyen en la carta a la gerencia sobre comentarios de control interno remitido al ente de control por separado.
4. La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emitirá por separado en los plazos establecidos por el efecto por el Servicio de Rentas Internas, esto es hasta el 31 de julio de 2023.

---

Karina Rodríguez Santana  
Apoderado Especial  
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y  
Fideicomisos

---

Hugo Rivera Barreto  
Gerente General  
Six Star Hotels SSH S.A.

---

Brigitte Andrade  
Contador General  
Fideicomiso GM Hotel