

Fideicomiso GM Hotel

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023 e informe de auditores independientes

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Grant Thornton Ecuador

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la asamblea de Inversionistas y Directorio de Fideicomiso GM Hotel

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

www.grantthornton.ec

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fideicomiso GM Hotel**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Fideicomiso GM Hotel**, al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Bases para nuestra 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 los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el 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.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos por los servicios hoteleros que comprenden hospedaje, alimentos y bebidas y otros servicios, representan un rubro material en los estados financieros y un presunto riesgo de fraude, por lo que consideramos como asunto clave en la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría efectuados para cubrir el asunto antes descrito incluyeron:

- 1) Realizamos pruebas de diseño, implementación y de eficacia operativa de los controles manuales sobre el servicio entregado.
- 2) Analizamos el proceso de conciliación de los ingresos entre los folios de huéspedes y registros contables.
- 3) Seleccionamos una muestra aleatoria para validar que los servicios brindados fueron reconocidos en los estados financieros del periodo.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables. En las notas 5 (d) y 10 se incluyen las revelaciones sobre el reconocimiento de los ingresos.

Otra información

La Administración de **Fideicomiso GM Hotel** es responsable por la preparación de la otra información, la cual comprende el informe anual de la Gerencia General.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y consecuentemente no expresamos ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error material. Si, basados en el trabajo que hemos ejecutado, concluimos que existe un error material en esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos nada que reportar en este aspecto.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de Fideicomiso con respecto a los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Aseguramiento razonable es un alto grado de aseguramiento, 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 los estados financieros.

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. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, 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 de uno resultante de un error, 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.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

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

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.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitiremos el informe sobre la Información Suplementaria requerida por la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores para Emisores de Valores, y, el informe sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de **Fideicomiso GM Hotel**, de conformidad con las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas.

Marzo, 28 de 2024
Guayaquil, Ecuador

Christian Gadvay
CPA No. 17-9376

Grant Thornton Dbrig Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 322

Fideicomiso GM Hotel

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2023	2022
Activos			
Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	294.097	837.234
Inversiones financieras	13	2.574.276	2.697.938
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	14 y 15	688.633	731.734
Inventarios		99.993	76.462
Activos por impuestos corrientes		41.967	25.556
Gastos pagados por anticipado		56.168	31.403
Total activos corrientes		3.755.134	4.400.327
No corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	14 y 15	23.809	43.719
Propiedades y equipos	16	12.374.435	11.448.968
Propiedades de inversión	17	5.025.381	5.061.674
Activos por impuestos diferidos	21 (b)	49.244	43.163
Inversiones en asociadas		5.000	5.000
Otros activos		41.193	38.043
Total activos no corrientes		17.519.062	16.640.567
Total activos		21.274.196	21.040.894
Pasivos			
Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18	550.171	667.417
Otras cuentas por pagar relacionadas	15	841.529	727.184
Beneficios a empleados	19	415.324	357.424
Pasivos por impuestos corrientes	21 (c)	291.272	281.542
Total pasivos corrientes		2.098.296	2.033.567
No corrientes			
Obligación por beneficios post-empleo	20	130.783	105.592
Otros pasivos	22	123.907	118.073
Total pasivos no corrientes		254.690	223.665
Total pasivos		2.352.986	2.257.232
Patrimonio			
Aportes fiduciarios		20.858.525	20.858.525
Resultados acumulados		(1.937.315)	(2.074.863)
Total patrimonio	23	18.921.210	18.783.662
Total pasivos y patrimonio		21.274.196	21.040.894



Firmado electrónicamente por:
HUGO FEDERICO
RIVERA BARRETO

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.



Firmado electrónicamente por:
BRIGITTE AZUCENA
ANDRADE LUCAS

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

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

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2023	2022
Ingresos de actividades ordinarias	10	6,408,435	5,657,786
Costos y gastos operacionales			
Gastos de personal		(1,731,842)	(1,327,471)
Consumo de inventarios		(752,933)	(614,769)
Depreciación y amortización		(403,321)	(337,055)
Honorarios y servicios		(368,934)	(305,110)
Servicios básicos		(303,740)	(232,219)
Mantenimiento y reparaciones		(258,967)	(281,012)
Publicidad y promoción		(208,844)	(55,214)
Trámites y licencias		(132,672)	(165,904)
Costos financieros		(99,930)	(79,306)
Comisiones uso de la marca		(93,993)	(52,854)
Seguros		(68,902)	(50,237)
Otros gastos		(418,235)	(724,437)
Otros ingresos	11	235,724	226,692
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,801,846	1,658,890
Impuesto a la renta	21 (a)	(344,813)	(339,085)
Utilidad del año		1,457,033	1,319,805
Otro resultado integral después de impuestos			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del período			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		320	14,957
Otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		320	14,957
Utilidad integral del año		1,457,353	1,334,762
Utilidad por acción básica y diluida por VTP	25	364	330



Firmado electrónicamente por:
HUGO FEDERICO
RIVERA BARRETO

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

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.



Firmado electrónicamente por:
BRIGITTE AZUCENA
ANDRADE LUCAS

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota	Aportes fiduciarios	Utilización patrimonial	Resultados acumulados				Total patrimonio	
			Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Resultado neto	Total resultados acumulados		
			Ganancia y/o Pérdida actuariales no realizadas					
Saldos al 31 de diciembre de 2021	23	20.858.525	1.121.800	74.156	(4.605.581)	1.817.681	(1.591.944)	19.266.581
Transferencia a resultados acumulados					1.817.681	(1.817.681)	-	-
Distribución de dividendos					(1.817.681)		(1.817.681)	(1.817.681)
Utilidad integral del año				14.957		1.319.805	1.334.762	1.334.762
Saldos al 31 de diciembre de 2022	23	20.858.525	1.121.800	89.113	(4.605.581)	1.319.805	(2.074.863)	18.783.662
Transferencia a resultados acumulados					1.319.805	(1.319.805)	-	-
Distribución de dividendos					(1.319.805)		(1.319.805)	(1.319.805)
Utilidad integral del año				320		1.457.033	1.457.353	1.457.353
Saldos al 31 de diciembre de 2023	23	20.858.525	1.121.800	89.433	(4.605.581)	1.457.033	(1.937.315)	18.921.210

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


Firmado electrónicamente por:
HUGO FEDERICO
RIVERA BARRETO

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.


Firmado electrónicamente por:
BRIGITTE AZUCENA
ANDRADE LUCAS

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	6.656.027	5.605.589
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(4.868.134)	(3.964.154)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1.787.893	1.641.435
Flujo originado por actividades de inversión		
Disminución de inversiones financieros	174.805	(47.407)
Adiciones de propiedades y equipos	(1.289.159)	(730.649)
Adiciones de propiedades de inversión	(11.216)	(15.615)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1.125.570)	(793.671)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	(1.205.460)	(539.884)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1.205.460)	(539.884)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(543.137)	307.880
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	837.234	529.354
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	294.097	837.234

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


Firmado electrónicamente por:
HUGO FEDERICO
RIVERA BARRETO

Hugo Rivera Barreto
Apoderado Especial
Six Star Hotels SSH S.A.


Firmado electrónicamente por:
BRIGITTE AZUCENA
ANDRADE LUCAS

Brigitte Andrade
Contador General
Fideicomiso GM Hotel

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

Fideicomiso GM Hotel

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresadas en dólares de Estados Unidos de América)

1. Identificación del Fideicomiso

El Fideicomiso GM Hotel fue constituido en la ciudad de Guayaquil de acuerdo a escritura pública el 20 de febrero de 2008, el cual constituye un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de los del Originador (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis), de la Fiduciaria (Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos), de los Beneficiarios, de los Concesionarios, del Gerente de Proyecto (Promotores Inmobiliarios S. A. Pronobis), del Operador Hotelero y de locales (Six Star Hotels SSH S.A.).

2. Operaciones

La finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario con el producto de colocación de los valores; para que una vez construido el Hotel bajo la franquicia Wyndham y la Galería Comercial, sean operados y administrados por el Operador Hotelero y el Operador de los locales, y los flujos netos de su operación distribuidos entre sus inversionistas a prorrata de su participación sobre los valores, salvo decisión en contrario del directorio.

El Fideicomiso tendrá tres fases durante su vigencia:

- Fase I: Es la primera Fase de la Titularización que inició en la constitución del Fideicomiso hasta cuando la Fiduciaria realizó la evaluación a efectos de determinar si alcanzó o no el punto de equilibrio.
- Fase II: Es la segunda Fase de la Titularización que inició cuando la Fiduciaria declaró que, si se había alcanzado el punto de equilibrio, hasta antes de que los Operadores inicien las actividades de operación y administración del Hotel dirigida al público en general. El punto de equilibrio fue certificado el 18 de septiembre del 2008 y a partir de esa fecha se inició la Fase II en la que se inició la construcción del Proyecto.
- Fase III: Es la tercera Fase de la Titularización que se inició cuando se terminó la Fase II, momento a partir del cual el Operador inició las del Hotel dirigidas al público en general, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del Fideicomiso. A partir del 1 de julio del 2011, el Fideicomiso se encuentra en la Fase III del proyecto, en la cual se iniciaron las operaciones del área hotelera. Con fecha 1 de septiembre del 2011, se iniciaron las operaciones del área comercial, quedando de esta manera operativo el proyecto.

Derechos y obligaciones de los Inversionistas

Son derechos de los inversionistas:

- Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores.

Fideicomiso GM Hotel

- Comparecer a las Asambleas.
- Elegir y ser elegido, como miembro del Directorio y del Comité de Vigilancia.
- Los demás derechos establecidos en el Reglamento de Gestión, en los valores y en la legislación aplicable.

Los inversionistas están obligados a someterse a las disposiciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Derechos y obligaciones del Originador o Constituyente

Son derechos del originador o constituyente:

- Recibir el pago por la compra de las acciones del Fideicomiso Katysier S. A.
- Recibir el reembolso o restitución, según corresponda del capital preoperativo y los activos monetarios remanentes o designar a quien ha de recibirlo en forma expresa y por escrito.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Las obligaciones del originador o constituyente son:

- Cumplir con las obligaciones asumidas frente al Fideicomiso en virtud del contrato de venta de las acciones del Fideicomiso Katysier S.A.
- Si los costos de construcción y equipamiento totales superan al presupuesto total, el Originador deberá aportar al Fideicomiso los recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir dicho incremento hasta un máximo de dos veces el índice de desviación calculado sobre el presupuesto total.
- Proveer a la Fiduciaria de toda documentación e información adicional que sea necesaria a efectos de cumplir el objeto del presente Fideicomiso durante las fases I y II.
- Proveer de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información necesaria durante la fase I.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en los Valores y en la legislación aplicable.

Derechos y obligaciones de la Fiduciaria

Son derechos de la fiduciaria:

- Cobrar los honorarios correspondientes.
- En caso de incumplimiento del fiscalizador a su sola discreción resolver la terminación del contrato de servicio y su reemplazo correspondiente.
- Los demás derechos establecidos a su favor en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión y en la legislación aplicable.

Las obligaciones de la Fiduciaria son las siguientes:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos a la fecha de la constitución del Fideicomiso y aquellos que se incorporen a futuro.

Fideicomiso GM Hotel

- Ejecutar los mecanismos de garantía de acuerdo con los términos y condiciones estipulados.
- Actuar como agente pagador de la titularización.
- Actuar como representante legal del Fideicomiso.
- Exigir al originador y a los inversionistas el cumplimiento de sus obligaciones.
- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiducia y de los otros negocios fiduciarios.
- Distribuir entre los inversionistas en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de participación reconocidos en los valores y que sean autorizados por el Directorio.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso durante las fases I y II.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable a procesos de titularización.
- Proporcionar información y entregar rendición de cuentas al Originador, a la Asamblea y a los Inversionistas en los medios, términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión.
- Las demás obligaciones contenidas en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el prospecto, en los Valores y en la legislación aplicable.

En septiembre del 2008 la Fiduciaria como representante legal del Fideicomiso firmó el contrato de Operación Hotelera con la Operadora Internacional Hotelera S. A. - OPERINTER quien a partir de dicha fecha asumió la calidad de operadora del hotel, con una duración de 10 años contados a partir de la fecha de la preoperación del hotel, pudiendo prorrogarse, a su vencimiento, por períodos de cinco años previo acuerdo entre las partes.

En octubre del 2020, la Asamblea de Inversionistas designó al nuevo operador hotelero y de locales, Sixstar Hotel SSHH S.A., cuyo contrato está vigente desde el 1 de abril de 2021 hasta 31 de marzo de 2031. Actualmente, sus operaciones representan actividades de hotelería y turismo desarrolladas a través del nombre comercial TRYP by Wyndham Guayaquil.

3. Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2023, que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Fideicomiso GM Hotel

4. Nuevas normas e interpretaciones

a) Nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2023

El IASB aprobó los siguientes pronunciamientos, con vigencia obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2023:

- Definición de estimaciones contables (Modificaciones a la NIC 8).
- Información a revelar sobre políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica No. 2).

El Fideicomiso aplicó estos pronunciamientos a partir de los presentes estados financieros. La entrada en vigor de estas normas no ha tenido efectos significativos sobre los importes informados por el Fideicomiso.

Definición de estimaciones contables (Modificaciones a la NIC 8)

Mediante esta modificación a la NIC 8 se introdujo la definición de estimaciones contables, y se incluyeron otros cambios para ayudar a las entidades a distinguir entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables.

Información a revelar sobre políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica No. 2)

Mediante esta modificación a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF No. 2 se reemplazó el requerimiento para que las entidades revelen información sobre sus políticas contables significativas con el requerimiento de revelar información sobre políticas contables materiales o con importancia relativa. Las modificaciones también incluyen guías que ayuden a las entidades a aplicar la definición de material o con importancia relativa al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones de las normas existentes que aún no han entrado en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, modificaciones e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por el Fideicomiso, que se detallan a continuación:

- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificación a la NIC 1).
- Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (Modificaciones a la NIC 1).

A continuación, se resume el contenido de los principales pronunciamientos emitidos aprobados por el IASB, pero no empleados por el Fideicomiso en los presentes estados financieros.

Fideicomiso GM Hotel

Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes (Modificación a la NIC1)

El documento original (Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes) aclaró un criterio de la NIC 1 (Presentación de Estados Financieros) para la clasificación de un pasivo como no corriente: el requerimiento de que una entidad tenga el derecho a diferir la liquidación del pasivo por al menos 12 meses posteriores al periodo sobre el que se informa. Mediante el documento “Pasivos No corrientes con Condiciones Pactadas”, publicado en octubre de 2022, se aplazó la fecha de vigencia a los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (Modificación a la NIC 1)

Este documento modifica la NIC 1 (“Presentación de Estados Financieros”). Las modificaciones mejoran la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas. Las modificaciones también responden a las preocupaciones de quienes respondieron sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

5. Políticas contables materiales

A continuación, se describen las políticas contables materiales adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas de Contabilidad NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2023, y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

a) Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo con el estudio actuarial practicado por un perito independiente.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros del Fideicomiso y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es su moneda funcional.

Fideicomiso GM Hotel

c) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que el Fideicomiso siga operando normalmente como empresa en marcha.

d) Ingresos de actividades operacionales

Los ingresos provienen principalmente del servicio de hospedaje en habitaciones, servicios para eventos y venta de alimentos y bebidas en los diferentes ambientes del Hotel (room service, bar, restaurante) y eventos, destinado a personas naturales y jurídicas; además de ingresos por arrendamientos (locales, oficinas e islas).

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, el Fideicomiso sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

El Fideicomiso a menudo realiza transacciones que involucran una gama de servicios cuyos servicios se reconocen o en un momento determinado o a lo largo del tiempo conforme la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los servicios prometidos a sus clientes.

El Fideicomiso reconoce los pasivos del contrato por la contraprestación recibida con respecto a las obligaciones de desempeño insatisfecho e informa estos montos como otras cuentas por pagar en el estado de situación financiera, si hubiere. De manera similar, si el Fideicomiso cumple con una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación, reconoce un activo de contrato o una cuenta por cobrar en su estado de situación financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento.

El Fideicomiso por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

i) Ingresos por servicios de hospedaje, salones y otros servicios relacionados

El Fideicomiso brinda servicios separados o combinados que pueden incluir: alquiler de habitaciones, salones, y otros servicios relacionados, se reconocen a lo largo del tiempo y a medida que se prestan los servicios.

Fideicomiso GM Hotel

ii) Venta de alimentos y bebidas

Se reconocen cuando el Fideicomiso entrega al huésped o cliente los productos en los términos y condiciones pactados.

iii) Concesión de locales

Los ingresos por concesión de locales comerciales (arrendamiento operativo) se reconocen en línea recta en función al plazo del contrato respectivo, incluso cuando los cobros se perciban de manera diferente al plazo de duración del contrato.

e) Costos y gastos

Los costos y gastos operacionales se registran al valor de la contraprestación recibida con los cuales se relacionan. Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

f) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados (VRCR)
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales (VRCORI)

En los períodos presentados el Fideicomiso no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Fideicomiso GM Hotel

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados son presentados dentro de costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto por deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presentan dentro de otros gastos.

Medición posterior de los activos financieros

Los activos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es inmaterial.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Activos financieros mantenidos dentro de un modelo de negocio diferente a “mantener para cobrar” o “mantener para cobrar y vender” se clasifican a valor razonable con cambios en resultados. Además, independientemente del modelo de negocio utilizado, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos de principal e intereses se contabilizan en VRCR. Todos los instrumentos financieros derivados entran en esta categoría, excepto aquellos designados y eficaces como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

Los activos de esta categoría se miden a su valor razonable y las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados. Los valores razonables de los activos financieros de esta categoría se determinan con referencia a mercados activos, transacciones o utilizando una técnica de valoración cuando no existe un mercado activo.

Fideicomiso GM Hotel

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada. Instrumentos dentro del alcance de los requisitos incluyen préstamos y otros activos financieros de tipo deuda medidos al costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El Fideicomiso considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y provisiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ("Etapa 1"); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").
- "Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de emisión de los estados financieros ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. El Fideicomiso determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de emisión de los estados financieros. No obstante, el Fideicomiso siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar – comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Fideicomiso GM Hotel

El Fideicomiso utiliza un enfoque simplificado en la contabilización de cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, así como los activos del contrato y registra la provisión para pérdidas como pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. En el cálculo, el Fideicomiso utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que el Fideicomiso haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

g) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista, junto con otras inversiones a corto plazo, altamente líquidas, con vencimiento dentro de los 90 días siguientes a la fecha de adquisición, que sean fácilmente convertibles en cantidades conocidas de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios de valor.

Fideicomiso GM Hotel

h) Propiedades y equipos

Son reconocidos como propiedades y equipos aquellos bienes que se usan en la prestación de los servicios o para propósitos administrativos y para el desarrollo normal del objeto al que se dedica el Fideicomiso y que tienen una vida mayor a un período.

Las propiedades y equipos se registran inicialmente al costo de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Posterior al reconocimiento inicial las propiedades y equipos se contabilizan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipos es determinada, aplicando el método de línea recta, sobre el costo del activo. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base a la vida económica del activo, la obsolescencia técnica o comercial y/o mejoras en los activos.

Las vidas útiles estimadas son:

Clase de activo	Vida útil en años	Porcentaje de valor residual
Edificio	80	20%
Instalaciones	10	
Muebles y enseres	10	
Equipos hoteleros	10	
Vehículos	5	
Equipos de computación y telecomunicación	3	

El valor residual y la vida útil estimada son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, siempre y cuando las expectativas difieren de las estimaciones previas.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

i) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por el Fideicomiso para ser rentados a terceros y no para ser utilizados en el curso normal de sus negocios.

Fideicomiso GM Hotel

Las propiedades de inversión se registran a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

La administración ha estimado la vida útil de las propiedades de inversión en 80 años.

j) Impuestos

Activos por impuestos corrientes

Corresponden a los créditos tributarios de impuesto al valor agregado (IVA) y retenciones de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes

Corresponden a las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado (IVA) e impuesto a la renta, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado (IVA) e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta

El gasto por impuestos reconocido en resultados comprende la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente no reconocidos en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

El cálculo del impuesto corriente y diferido se basa en las tasas impositivas y las leyes tributarias que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas al final del período sobre el que se informa. Los impuestos sobre la renta diferidos son calculados utilizando el método del pasivo. Los valores en libros del impuesto diferido se revisan al final de cada período sobre el que se informa sobre la base de su importe a recuperar más probable y se ajustan si es necesario. Evaluar el monto más probable de impuestos corrientes y diferidos en caso de incertidumbres (por ejemplo, como resultado de la necesidad de interpretar los requisitos de la legislación fiscal aplicable), requiere que el Fideicomiso aplique juicios considerando si es probable que la autoridad tributaria acepte el tratamiento fiscal asumido por el Fideicomiso.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que la pérdida fiscal subyacente o la diferencia temporaria deducible se utilizará contra ingresos gravables futuros. Esto se evalúa basado en la previsión del Fideicomiso de resultados operativos futuros, ajustados por importantes no imponibles ingresos y gastos y límites específicos sobre el uso de cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Fideicomiso GM Hotel

k) Beneficios a empleados

Beneficios a empleados a corto plazo

El Fideicomiso otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están contabilizados a una base no descontada puesto que son cancelados antes de 12 meses y son reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, el Fideicomiso reconoce a favor de sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se contabiliza al gasto en el periodo en el cual se devenga.

Beneficios sociales

El Fideicomiso reconoce el gasto por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones legales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- Décimo tercer sueldo. - Es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario.
- Décimo cuarto sueldo. - Es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración.
- Fondo de reserva. - Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.
- Aporte patronal al IESS. - Es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.
- Vacaciones. - Todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un período ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en el Fideicomiso, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Bonos a empleados

Los bonos a empleados son determinados desde el corporativo y se registran de acuerdo con el rendimiento de cada uno de los empleados del Fideicomiso.

Fideicomiso GM Hotel

Beneficios post - empleo y por terminación

El Fideicomiso proporciona beneficios posteriores al empleo mediante planes de beneficios definidos establecidos de acuerdo con las leyes laborales del Ecuador. La obligación legal de los beneficios permanece con el Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de beneficios definidos – jubilación patronal y bonificación por desahucio

En los planes de prestación definida del Fideicomiso, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia a factores como: índice de expectativa de vida, el tiempo de servicio del empleado y el salario, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado entre veinte o veinticinco años o más años dentro del Fideicomiso de manera continuada o ininterrumpida, de conformidad con las disposiciones del Código de Trabajo.

Además, el Código del Trabajo también establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el Fideicomiso bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

El pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio reconocido en el estado de situación financiera es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de reporte sin considerar el valor razonable de los activos del plan, ya que el Fideicomiso no mantiene activos relacionados con el plan existente.

La administración del Fideicomiso estima la OBD anualmente con la ayuda de actuarios independientes debidamente calificados en el Ecuador para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan al cierre del año con referencia a la tasa de rendimiento para los bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos, considerando que la moneda y el plazo de los bonos empresariales son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo que mantiene el Fideicomiso.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en el patrimonio - otro resultado integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. El efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye dentro de los gastos financieros.

Beneficios por terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión del Fideicomiso de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo con la legislación laboral, el beneficio por terminación que el Fideicomiso paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es

Fideicomiso GM Hotel

el despido intempestivo.

I) Deterioro de activos no financieros

Cuando existen circunstancias que indiquen que el valor de un activo no financiero pueda no ser recuperable, el Fideicomiso, a la fecha de cierre de los estados financieros, analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor de uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por el Fideicomiso, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la Administración es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, no se identificaron indicadores que generaran indicios de deterioro.

Fideicomiso GM Hotel

m) Patrimonio

Los aportes fiduciarios están constituidos por el aporte en efectivo del constituyente por USD 858.525; y, el aporte de los inversionistas por la colocación a través de la Bolsa de Valores del Ecuador de 4.000 valores de titularización de participación (VTP's) a un valor nominal de USD 5.000 cada uno. Cada inversionista es poseedor del derecho a una alícuota en el patrimonio autónomo, a prorrata de su inversión (VTP), con lo cual participan de los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas.

Los otros componentes de patrimonio incluyen lo siguiente:

Resultados acumulados

Los resultados acumulados incluyen los otros resultados integrales, las utilidades del año actual y de períodos anteriores.

Otro resultado integral

Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos.

n) Juicios significativos de la Administración en la aplicación de políticas y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- Vida útil y valor residual de propiedades y equipos

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio; sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipos de cómputo.

Fideicomiso GM Hotel

- Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados

La estimación de la Administración para el cálculo de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tal como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de la OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos del Fideicomiso se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

- Provisión para cuentas por cobrar de dudosa recuperación

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y si la previsión de pérdidas crediticias esperadas dentro de los 12 meses siguientes incrementa por algún factor previsto por la Administración.

El Fideicomiso ha revisado y ajustado la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo, se ha observado que durante el periodo no han existido cambios relevantes de morosidad.

6. Riesgos de instrumentos financieros

El Fideicomiso está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Fideicomiso por categoría se resumen en la Nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para el Fideicomiso, en base a una metodología de evaluación continua, el Fideicomiso administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo de mercado y lograr una buena aceptación en el mercado por su nivel de servicios.

El Fideicomiso no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Fideicomiso se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

Fideicomiso GM Hotel

a) Análisis de riesgo de mercado

Este riesgo contempla la posibilidad de que el Fideicomiso sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que son manejados por el Fideicomiso y que sirven para la entrega del servicio.

Comercialmente, el Fideicomiso tiene como riesgo la existencia de otros hoteles de similar o menor categoría que disputan niveles de ocupación en el mercado a través de descuentos en tarifas, ya que el mercado es altamente susceptible a la variación de tarifas, sin embargo, los mismos son mitigados con trabajos de fidelización de clientes a través de políticas de acercamiento a clientes realizadas por el área de mercadeo. Por esta razón existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado como la sensibilidad a los precios produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos por bajos niveles de ocupación.

La administración de estos riesgos es establecida por la Gerencia General y el Directorio del Fideicomiso, quienes analizan y definen estrategias específicas presentadas por el Operador Hotelero, así como del área comercial para la concesión de locales con el fin de ser competitivos y cumplir presupuestos de ocupación.

b) Análisis de riesgos de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte falle en cumplir una obligación a el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesta al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo mantenido en bancos y cuentas por cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte del Fideicomiso se limita al monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de emisión de los estados financieros, como se resume a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 12)	294.097	837.234
Inversiones financieras (Nota 13)	2.574.276	2.697.938
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14 y 15)	712.442	775.453

Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios y solo con instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son Instituciones financieras locales de reputación en el mercado y con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras de riesgos independientes.

Fideicomiso GM Hotel

Cuentas por cobrar comerciales

El Fideicomiso supervisa continuamente la calidad crediticia de los clientes en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política del Fideicomiso es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. Los plazos de crédito se encuentran entre los 30 y 90 días. Los términos de crédito para los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera determinar un límite y un plazo de crédito para los clientes que soliciten crédito, esto es alimentado en la base de datos para que todas las áreas del Fideicomiso (operaciones, servicio al cliente y finanzas) puedan dar seguimiento a los lineamientos establecidos para cada cliente. El riesgo crediticio en curso se administra a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

Las cuentas por cobrar comerciales se componen de un gran número de clientes en diversas industrias y áreas geográficas, por lo que no existe concentración de riesgo. El Fideicomiso posee garantías sobre las cuentas por cobrar comerciales existentes al momento del ingreso a las instalaciones del hotel mediante garantías financieras y/o cartas de crédito de clientes corporativos.

El Fideicomiso aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de las cuentas por cobrar comerciales (aquellas provenientes de la NIIF 15), puesto que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar comerciales se han evaluado sobre una base colectiva ya que poseen características de riesgo crediticio similar y se han agrupado según los días vencidos y también según la ubicación geográfica de los clientes. Las tasas de pérdida esperadas se basan en el perfil de pago de las ventas durante los últimos 12 meses anteriores al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como las pérdidas crediticias históricas correspondientes durante ese período. Las tasas históricas se ajustan para reflejar los factores macroeconómicos actuales y futuros que afectan la capacidad del cliente para liquidar el monto pendiente. Sin embargo, dado el corto período expuesto al riesgo de crédito, el impacto de estos factores macroeconómicos no se ha considerado significativo dentro del período reportado.

La pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se determinó de la siguiente manera:

Crédito en ventas - días de mora	2023		2022	
	Tasa de pérdida crediticia esperada		Tasa de pérdida crediticia esperada	
	Hotel	Galería	Hotel	Galería
Corriente				
0 – 30	2,62%	3,40%	3,92%	4,25%
31 – 60	2,63%	3,42%	3,99%	4,35%
61 – 90	2,67%	3,43%	4,13%	4,39%
91 – 120	2,72%	3,44%	4,20%	4,48%
121 – 180	2,98%	3,46%	4,36%	4,53%
181 – 360	-	3,52%	4,65%	4,78%
> 360 días anteriores	-	100,00%	100,00%	100,00%

Fideicomiso GM Hotel

A continuación, se detalla la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Crédito en ventas - días de mora	2023		2022	
	Cartera		Cartera	
	Hotel	Galería	Hotel	Galería
Corriente	143.355	268.654	110.702	257.301
0 – 30	10.781	29.542	37.401	57.619
31 – 60	10.932	17.372	33.013	46.693
61 – 90	1.274	7.271	4.775	33.801
91 – 120	100	3.150	2.093	24.923
121 – 180	-	6.089	2.229	13.829
181 – 360	-	4.170	2.841	16.035
> 360 días anteriores	-	8.489	144	7.441
Total	166.442	344.737	193.198	457.642

Los créditos comerciales se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. La falta de pago dentro desde el primer día a partir de la fecha de vencimiento de la factura y la falta de compromiso con el Fideicomiso en acuerdos de pago alternativos, entre otros, se consideran indicadores de una expectativa no razonable de recuperación.

c) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. El Fideicomiso gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de deuda programados para pasivos financieros a corto y largo plazo, así como pronosticar entradas y salidas de efectivo en el negocio día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual la cual es ajustada mensualmente.

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

El Fideicomiso considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos del Fideicomiso mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar exceden significativamente los requerimientos de flujo de efectivo actuales. Los flujos de efectivo de clientes y otras cuentas por cobrar, en su mayoría vencen en los primeros 30 días, en el caso de arriendo de locales hasta 90 días.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los pasivos financieros no derivados del Fideicomiso tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2023	
	Hasta tres meses
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 18)	550.171
Otras cuentas por pagar relacionadas (Nota 15)	841.529
Total	1.391.700

Fideicomiso GM Hotel

2022

	Hasta tres meses
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 18)	667.417
Otras cuentas por pagar relacionadas (Nota 15)	727.184
Total	1.394.601

7. Activos y pasivos financieros

Instrumentos financieros por categoría

Un detalle de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023	A costo amortizado	A valor razonable a través de resultados	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 12)	294.097	-	294.097
Inversiones financieras (Nota 13)	2.572.355	1.921	2.574.276
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14 y 15)	712.442	-	712.442
Total activos financieros	3.578.894	1.921	3.580.815

Al 31 de diciembre de 2023	A costo amortizado	A valor razonable a través de resultados	Total
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 18)	550.171	-	550.171
Otras cuentas por pagar relacionadas (Nota 15)	841.529	-	841.529
Total pasivos financieros	1.391.700	-	1.391.700

Al 31 de diciembre de 2022	A costo amortizado	A valor razonable a través de resultados	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 12)	485.073	352.161	837.234
Inversiones financieras (Nota 13)	2.573.973	123.965	2.697.938
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14 y 15)	775.453	-	775.453
Total activos financieros	3.834.499	476.126	4.310.625

Fideicomiso GM Hotel

Al 31 de diciembre de 2022	A costo amortizado	A valor razonable a través de resultados	Total
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 15 y 18)	667.417	-	667.417
Otras cuentas por pagar relacionadas (Nota 15)	727.184		727.184
Total pasivos financieros	1.394.601	-	1.394.601

Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

8. Mediciones a valor razonable

Medición del valor razonable de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera se agrupan en tres niveles de jerarquía de valor razonable. El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. El Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó

La siguiente tabla muestra los niveles dentro de la jerarquía de pasivos financieros medidos a valor razonable de forma recurrente:

Fideicomiso GM Hotel

Al 31 de diciembre de 2023	Nivel 1
<u>Activos financieros</u>	
Inversiones financieras	1.921

Al 31 de diciembre de 2022	Nivel 1
<u>Activos financieros</u>	
Efectivo y equivalentes de efectivo – Fondos de inversión	352.161
Inversiones financieras	123.965

En los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Medición del valor razonable de activos no financieros

El Fideicomiso no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

9. Administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital del Fideicomiso son:

- Garantizar la habilidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado a sus inversionistas

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus servicios de manera conmensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo del Fideicomiso en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

El Fideicomiso determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente con apalancamiento en el financiamiento obtenido con instituciones financieras, ratio que se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total de recursos ajenos (1)	2.222.203	2.151.640
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(294.097)	(837.234)
Deuda neta	1.928.106	1.314.406
Total de patrimonio neto	18.921.210	18.783.662
Capital total (2)	20.849.316	20.098.068
Ratio de apalancamiento (3)	9,25%	6,54%

Fideicomiso GM Hotel

- (1) Comprenden pasivos entre cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, otras cuentas por pagar relacionadas, beneficios a empleados, pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

10. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Operación hotelera</u>		
Ingresos por habitaciones	2.799.845	2.598.195
Ingresos por alimentos y bebidas	2.076.037	1.523.197
Ingresos por otros servicios	39.480	171.528
	<hr/> 4.915.362	<hr/> 4.292.920
<u>Operación comercial</u>	1.133.466	1.047.705
Ingresos por valor mensual de concesión	230.626	214.829
Ingresos por alcuotas	72.619	52.828
Ingreso por parqueos	56.362	48.730
Ingresos por alquiler	-	774
	<hr/> 1.493.073	<hr/> 1.364.866
Total	<hr/> 6,408,435	<hr/> 5,657,786

11. Otros ingresos

El detalle de los otros ingresos por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses ganados en inversiones	163.569	155.918
Reintegro de costos y gastos	42.551	40.364
Otros ingresos	29.604	30.410
Total	<hr/> 235.724	<hr/> 226.692

12. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo fue el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caja	9.794	8.825
Instituciones financieras locales	284.303	476.248
Fondos de inversión (1)	-	352.161
Total	<hr/> 294.097	<hr/> 837.234

Fideicomiso GM Hotel

(1) Corresponde a aportes entregados en fondos de inversión con un vencimiento de hasta 45 días administrador por Anefi S.A. Administradora de fondos y fideicomisos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el efectivo y equivalentes de efectivo no posee restricciones para su uso.

13. Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un resumen de las inversiones financieras fue el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos a plazo con vencimientos originales mayores a 90 días (1)	2.521.212	2.509.890
Participación en fondo mutuo (2)	1.921	123.965
Intereses por cobrar - depósitos a plazo	51.143	64.083
Total	2.574.276	2.697.938

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de los depósitos a plazo en inversiones financieras, se componen como sigue:

<u>2023</u>					
<u>Institución</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Días</u>	<u>Interés</u>	<u>Saldo</u>
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	8/12/2023	9/12/2024	367	9,40%	307.183
Banco Pichincha C.A.	23/10/2023	22/10/2024	365	9,10%	300.000
Banco Internacional S.A.	6/9/2023	17/4/2024	224	8,70%	300.000
Banco del Pacífico S.A.	25/10/2023	22/4/2024	180	8,70%	216.222
Banco Internacional S.A.	17/02/2023	12/2/2024	360	7,50%	206.838
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	28/12/2023	27/4/2024	121	9,40%	200.000
Banco Pichincha C.A.	1/11/2023	1/5/2024	182	8,80%	200.000
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	28/12/2023	29/12/2024	367	9,40%	200.000
Banco Pichincha C.A.	28/08/2023	15/04/2024	231	8,50%	170.000
Banco Pichincha C.A.	21/12/2023	20/12/2024	365	9,15%	150.969
Banco Pichincha C.A.	11/12/2023	11/4/2024	122	8,60%	150.000
Banco Pichincha C.A.	17/02/2023	16/02/2024	364	8,25%	120.000
Total					2.521.212

<u>2022</u>					
<u>Institución</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Días</u>	<u>Interés</u>	<u>Saldo</u>
Banco Pichincha C.A.	12/1/2022	13/1/2023	366	6,00%	500.000
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	7/12/2022	8/12/2023	366	8,00%	284.079
Banco General Rumiñahui S.A.	5/9/2022	5/9/2023	365	7,10%	276.254
Banco General Rumiñahui S.A.	17/10/2022	17/10/2023	365	8,00%	243.838
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	15/11/2022	16/11/2023	366	8,00%	212.675
Banco del Pacífico S.A.	25/10/2022	25/10/2023	365	8,00%	200.000
Banco Pichincha C.A.	23/12/2022	26/12/2023	368	8,25%	200.000
Banco Internacional S.A.	19/8/2022	16/2/2023	181	6,80%	200.000
Banco del Pacífico S.A.	12/8/2022	14/8/2023	367	7,00%	159.150
Banco del Pacífico S.A.	23/9/2022	23/3/2023	181	7,00%	120.000
Banco del Pacífico S.A.	22/8/2022	22/8/2023	365	7,00%	113.894
Total					2.509.890

Fideicomiso GM Hotel

- (2) Comprende la participación en un fondo de inversión de renta variable con una permanencia mínima de un año. Se encuentra administrado por la Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. La valuación del fondo se realiza a valor razonable en función de las unidades de participación.

14. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes galería (1)	344.737	457.642
Cartera en proceso legal	228.678	174.985
Clientes hotelería (2)	166.442	193.198
Tarjetas de crédito	48.223	42.237
(-) Provisión cuentas incobrables (3)	(122.232)	(135.122)
	665.848	732.940
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Anticipo proveedores	20.810	35.332
Empleados	6.625	4.358
Otros	19.159	2.823
	46.594	42.513
Total cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	712.442	775.453
Menos porción a largo plazo de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	23.809	43.719
Total cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar corriente	688.633	731.743

- (1) Corresponde a los valores de cobro por la concesión de uso de 60 locales comerciales (54 en el año 2022), los cuales incluyen valores iniciales y mensuales de concesión.
- (2) Corresponde a los saldos por cobrar que mantiene con los clientes al que brindan crédito con un plazo de hasta 30 días, Incluye saldos por cobrar con partes relacionadas en el 2023 y 2022 por USD 11.700 y 1.400, respectivamente.
- (3) El saldo correspondiente a la provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar basado en el método de pérdidas esperadas. A continuación, se presenta el movimiento de dicha provisión por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del periodo	135.122	112.276
Uso/Incremento de la provisión	(12.890)	22.846
Saldo al final del periodo	122.232	135.122

Fideicomiso GM Hotel

15. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un detalle de los saldos y de las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Pasivos</u>		
<u>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar</u> <u>(Nota 18)</u>		
Cuentas por pagar comerciales:		
Six Star Hotels SSH S.A. (1)	37.286	38.298
Otros	282	-
	<u>37.568</u>	<u>38.298</u>
Otras cuentas por pagar relacionadas:		
Dividendos por Pagar (2):	841.529	727.184
Total	<u>879.097</u>	<u>765.482</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar comerciales representan los saldos pendientes de pago por servicios de operación hotelera y galería por USD 247.154 y USD 175.508 respectivamente.
- (2) Los saldos de dividendos por pagar corresponden a los valores pendientes de pago a los beneficiarios (inversionistas) por la repartición de beneficios de años anteriores a los beneficiarios del Fideicomiso, que están disponibles y no han sido retirados por los mismos, cuyo detalle es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dividendos años 2011 – 2015	142.624	154.108
Dividendos año 2016	36.425	43.353
Dividendos año 2017	62.467	74.992
Dividendos año 2018	80.912	99.540
Dividendos año 2019	119.238	149.657
Dividendos año 2020	40.158	52.112
Dividendos año 2021	92.559	153.423
Dividendos año 2022	267.146	156.173
Total	<u>841.529</u>	<u>727.185</u>

Transacciones con personal clave del Fideicomiso

Se considera persona clave del Fideicomiso al Apoderado Especial y la Fiduciaria, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso ha generado gastos por USD 113.000 y USD 102.000, respectivamente.

Fideicomiso GM Hotel

16. Propiedades y equipos

El movimiento de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue como sigue:

	2023				Saldo al 31/12/2023
	Saldo al 31/12/2022	Adición	Baja	Reclasificación	
<i>No Depreciables:</i>					
Terrenos	1.730.605				1.730.605
<i>Depreciables:</i>					
Edificio	9.146.636	818.466	(4.666)	236.820	9.960.436
Muebles y enseres	1.262.239	403.373	(569.530)		1.096.082
Maquinaria y equipos	583.633	16.230	(89.166)		510.697
Equipos de computación y comunicaciones	285.835	43.319	(146.871)		182.283
Equipos hoteleros	1.248.697	7.771	(233.894)	(236.820)	1.022.574
Instalaciones	245.045		(245.045)		-
Vehículos	52.239				52.239
Total costo	14.554.929	1.289.159	(1.289.172)		14.554.916
Depreciación acumulada	(3.105.961)	(355.811)	1.281.291	-	(2.180.481)
Total	11.448.968	933.348	(7.881)	-	12.374.435

	2022				Saldo al 31/12/2022
	Saldo al 31/12/2021	Adición	Baja		
<i>No Depreciables:</i>					
Terrenos		1.730.605			1.730.605
<i>Depreciables:</i>					
Edificio		9.110.150	36.486		9.146.636
Muebles y enseres		1.224.002	79.342	(41.105)	1.262.239
Maquinaria y equipos		560.567	25.701	(2.635)	583.633
Equipos de computación y comunicaciones		362.360	37.216	(113.741)	285.835
Equipos hoteleros		707.551	551.904	(10.758)	1.248.697
Instalaciones		245.045			245.045
Vehículos		52.239			52.239
Total costo		13.992.519	730.649	(168.239)	14.554.929
Depreciación acumulada		(2.980.517)	(289.566)	164.122	(3.105.961)
Total		11.012.002	441.083	(4.117)	11.448.968

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase Nota 5-h).

El cargo a resultados por concepto de depreciación de muebles y equipos se registra dentro de los gastos administrativos.

Fideicomiso GM Hotel

17. Propiedades de inversión

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue como sigue:

	2023		
	Saldo al 31/12/2022	Adición	Saldo al 31/12/2023
<i>No Depreciables:</i>			
Terrenos	902.695	-	902.695
<i>Depreciables:</i>			
Edificio	4.742.950	11.216	4.754.166
Total Costo	5.645.645	11.216	5.656.861
Depreciación acumulada	(583.971)	(47.509)	(631.480)
Total	5.061.674	(36.293)	5.025.381

	2022		
	Saldo al 31/12/2021	Adición	Saldo al 31/12/2022
<i>No Depreciables:</i>			
Terrenos	902.695	-	902.695
<i>Depreciables:</i>			
Edificio	4.727.335	15.615	4.742.950
Total Costo	5.630.030	15.615	5.645.645
Depreciación acumulada	(536.482)	(47.489)	(583.971)
Total	5.093.548	(31.874)	5.061.674

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las propiedades de inversión incluyen 5.219 metros cuadrados de galería del "Hotel TRYP by Wyndham Guayaquil", donde funcionan 60 locales (54 locales en el 2022) respectivamente concesionados hasta cinco años plazo.

El valor de mercado de estas propiedades de acuerdo con un avalúo de un perito independiente calificado corresponde al año 2016 y asciende a USD 9.400.000 aproximadamente. De acuerdo con el criterio de la administración del Fideicomiso con base en su evaluación del mercado consideran que el valor no difiere significativamente en la actualidad dado que dicha galería está en una zona donde la plusvalía ha aumentado debido a la inversión inmobiliaria cercana al hotel.

18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue como sigue:

Fideicomiso GM Hotel

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales (1):</u>		
Proveedores locales	320.192	326.780
Partes relacionadas (Nota 15)	37.568	38.298
	<u>357.760</u>	<u>365.078</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Empleados por pagar	85.094	69.795
Anticipos clientes	81.444	78.468
Contribuciones	5.830	145.864
Otros por pagar	20.043	8.212
	<u>192.411</u>	<u>302.339</u>
Total	<u>550.171</u>	<u>667.417</u>

(1) El Fideicomiso considera que los valores razonables de las cuentas por pagar comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan al Fideicomiso un plazo de pago de hasta 90 días por lo que las operaciones no incluyen financiamiento.

19. Obligaciones por beneficios a empleados

Un detalle de las obligaciones por beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
15% Participación trabajadores (1)	317.973	292.745
Sueldos y beneficios sociales	68.562	50.045
IESS por pagar	28.789	14.634
Total	<u>415.324</u>	<u>357.424</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 el siguiente es un movimiento del 15% de participación de trabajadores en las utilidades del Fideicomiso:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	292.745	138.074
Provisión del año (Nota 21-a)	317.973	292.745
Pagos realizados	(292.745)	(138.074)
Total	<u>317.973</u>	<u>292.745</u>

Fideicomiso GM Hotel

20. Obligaciones por beneficios post-empleo

Un detalle de los pasivos por obligaciones por beneficios post-empleo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Jubilación patronal	89.750	72.672
Desahucio	41.033	32.920
Total	130.783	105.592

(1) El movimiento por las obligaciones de beneficio por retiro de jubilación patronal y desahucio en los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Jubilación Patronal:</u>		
Saldos al comienzo del año	72.672	91.784
Costo de los servicios del período corriente	19.415	26.443
Costo financiero	3.808	2.818
Pérdidas (Ganancias) actuariales	1.823	(18.552)
Salidas de personal	(7.967)	(29.821)
Saldo al final del año	89.750	72.672

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Desahucio:</u>		
Saldos al comienzo del año	32.920	29.476
Costo de los servicios del período corriente	9.239	8.119
Costo financiero	1.725	906
Pérdidas actuariales	5.825	3.595
Salidas de personal	(8.677)	(9.176)
Saldo al final del año	41.032	32.920

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos fue establecido en función del método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método, los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Hipótesis actuariales usadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, basado en lo anterior el Fideicomiso registró la provisión por las obligaciones por beneficios-post empleo basada en las siguientes hipótesis actuariales y sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente:

Fideicomiso GM Hotel

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tasa de descuento	5,24%	5,25%
Tasa pasiva referencial	7,15%	5,86%
Tasa de incremento salarial corto plazo	0,00%	2,50%
Tasa de incremento salarial largo plazo	1,33%	1,29%
Tasa de rotación	24,27%	25,18%
Tabla de mortalidad e invalidez	TMISS 2002	TMISS 2002

Análisis de sensibilidad

El Fideicomiso ha obtenido su análisis de sensibilidad del estudio actuarial practicado por un perito calificado independiente en el cual se han considerado que los supuestos actuariales con mayor afectación en el cálculo de las provisiones para obligaciones post-empleo por jubilación patronal y desahucio son la tasa de descuento y la tasa de incremento salarial en las cuales se ha considerado un rango de +/- el 0,50% tomando en cuenta que dicho rango es aceptado internacionalmente.

Un cuadro de las hipótesis para determinar el análisis de sensibilidad es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Jubilación patronal</u>		
<u>Impacto % en el OBD tasa de descuento</u>		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	7.131	5.998
Variación OBD (tasa de descuento +0.5%)	(6.547)	(5.497)
<u>Impacto % en el OBD tasa de incremento salarial</u>		
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(6.821)	(5.728)
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	7.380	6.211
<u>Impacto % en el OBD tasa de rotación</u>		
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	727	2.944
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	(729)	(2.831)
<u>Desahucio</u>		
<u>Impacto % en el OBD tasa de descuento</u>		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	2.182	<u>1.556</u>
Variación OBD (tasa de descuento +0.5%)	(2.023)	(1.449)
<u>Impacto % en el OBD tasa de incremento salarial</u>		
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(1.975)	(1.411)
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	2.110	1.501
<u>Impacto % en el OBD tasa de rotación</u>		
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(57)	(458)
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	58	472

Fideicomiso GM Hotel

21. Impuestos

a) Conciliación tributaria

Un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad neta antes de participación trabajadores	2.119.819	1.951.635
15% participación a trabajadores (Nota 19)	(317.973)	(292.745)
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.801.846	1.658.890
Menos: Rentas exentas	(137.411)	(118.941)
Más: Gastos no deducibles	30.388	57.578
Más: Gastos incurridos para generar ingresos no gravados	350	700
Más: Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	20.612	17.841
Menos: Deducciones especiales	(32.366)	(73.830)
Más: Diferencias temporarias	(2.891)	(29.821)
Base imponible	1.680.528	1.512.417
Impuesto a la renta causado 20,88% - 22,91% (1)	350.894	346.495
Menos:		
Retenciones de impuesto a la renta	(152.361)	(131.126)
Impuesto a la renta por pagar	198.533	215.369

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 25% caso contrario deberá aplicar la tasa del 28%. A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso ha cumplido con esta disposición legal.

(1) El Fideicomiso determinó una reducción en la tarifa de impuesto a la renta del año 2023 en 20,88% (22,91% al 2022) considerando que con fecha 4 de abril de 2022 se firmó un contrato de inversión con el Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca bajo los términos señalados en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, COPCI y en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversión, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, mantiene una vigencia de siete años.

El gasto por impuesto a la renta por los años 2023 y 2022 se encontraba compuesto como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente	350.894	346.495
Beneficio por impuesto a la renta diferido	(6.081)	(7.410)
Total	344.813	339.085

Fideicomiso GM Hotel

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico que se habrá obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, una reconciliación de esta diferencia es como sigue:

	2023		2022	
	<u>Tasa</u>	<u>Valor</u>	<u>Tasa</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	20,88%	376.225	22,91%	380.052
Menos: Rentas exentas	-1,59%	(28.691)	-1,64%	(27.249)
Más: Gastos no deducibles	0,35%	6.345	0,80%	13.191
Más: Gastos incurridos para generar ingresos no gravados	0,01%	73	0,01%	160
Más: Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0,24%	4.304	0,25%	4.087
Menos: Deducciones especiales	-0,38%	(6.758)	-1,02%	(16.914)
Mas: Diferencias temporarias	-0,03%	(604)	-0,41%	(6.832)
Tasa impositiva efectiva	19,47%	350.894	20,89%	346.495

b) Activos por impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos. Un detalle de las partidas que generen dicho impuesto es como sigue:

	2023		
	<u>Saldo al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en otro resultado</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Jubilación patronal y desahucio	43.163	6.081	49.244

	2022		
	<u>Saldo al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en otro resultado</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Jubilación patronal y desahucio	35.753	7.410	43.163

c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar (Nota 21-a)	198.532	215.368
Impuesto al valor agregado por pagar	74.690	42.124
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	9.944	13.839
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	8.106	10.211
Total	291.272	281.542

Fideicomiso GM Hotel

d) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del Impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta cuatro años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2020 al 2023, inclusive.

e) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a USD 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los USD 10.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales y del exterior no superan los USD 3.000.000, de acuerdo con la legislación vigente, el Fideicomiso no se encuentra dentro del Régimen de Precios de Transferencia.

f) Reformas tributarias

En el Registro Oficial - Suplemento No. 516 del 12 de marzo de 2024 se publicó la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, la cual establece una contribución temporal para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 para las sociedades residentes fiscales en Ecuador y establecimientos permanentes que obtuvieron ingresos gravados en el ejercicio fiscal 2022. La contribución será del 3,25% sobre las utilidades gravadas del ejercicio fiscal 2022.

Fideicomiso GM Hotel

22. Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los otros pasivos no corrientes corresponden a las garantías recibidas de parte de los concesionarios por la utilización de oficinas y locales comerciales.

23. Patrimonio

Aporte Fiduciario

El aporte fiduciario al 31 de diciembre de 2023 y 2022 estaba conformado como sigue:

Aporte constituyente	858.525
Aporte inversionistas 4.000 VPT's	20.000.000
Total	20.858.525

Distribución de dividendos

Durante el año 2023 el fideicomiso ha distribuido dividendos sobre las utilidades generadas del año 2022 por USD 1.319.805, que fue aprobada mediante Junta de Directorio celebrada el 25 de abril de 2023 y durante el año 2022, las utilidades del año 2021 por USD 594.412 fueron distribuidas mediante Junta de Directorio celebrada el 25 de abril de 2022.

24. Información por segmentos

El Fideicomiso mide sus resultados por segmentos de acuerdo con las dos líneas de negocio que posee. Un detalle de la información por segmentos de los ingresos, costos y rentabilidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, eran los siguientes:

2023				
Segmento	Ingresos	Costo de venta	Gastos	Resultados
Hotelero	5.108.343	(752.933)	(3.549.410)	806.000
Comercial	1.535.816	-	(539.970)	995.846
Total	6.644.159	(752.933)	(4.089.380)	1.801.846

2022				
Segmento	Ingresos	Costo de venta	Gastos	Resultados
Hotelero	4.486.069	(614.768)	(2.961.633)	909.668
Comercial	1.398.408	-	(649.186)	749.222
Total	5.884.477	(614.768)	(3.610.819)	1.658.890

Fideicomiso GM Hotel

25. Ganancia básica por valor de titularización por participación (VTP)

La ganancia básica por VTP se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los inversionistas del Fideicomiso entre el promedio ponderado de VTP's en circulación en el año, cuyo detalle es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad atribuible a los tenedores de VTP's del patrimonio neto del Fideicomiso	1.457.033	1.319.805
Promedio ponderado de número de VTP's	4.000	4.000
Ganancia básica por VTP	364	330

26. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Los cambios en los pasivos del Fideicomiso que surgieron de las actividades de financiamiento fueron como sigue:

<u>2023</u>				
	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Declaración dividendos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>
<u>Cuentas por pagar (Nota 15):</u>				
Dividendos	727.185	1.319.805	(1.205.461)	841.529

<u>2022</u>				
	<u>Saldo al 31/12/2021</u>	<u>Declaración dividendos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>
<u>Cuentas por pagar (Nota 15):</u>				
Dividendos	672.657	594.412	(539.884)	727.185

27. Contratos

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por el Fideicomiso con sus clientes y proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Contrato de Operador, Franquicia, Marca – Six Star Hotel SSH S.A.

El 1 de abril de 2021, el Fideicomiso celebró un contrato con Six Star Hotel SSH S.A. para que preste los servicios de operador en hotelería y galería; El operador tendrá libertad y autonomía para establecer las condiciones de la administración del Hotel y la Galería Comercial la que incluye libertad de admisión de los clientes, cobros de las tarifas, manejo y orientación de la política laboral, celebración de contratos civiles o comerciales relacionados con el alojamiento, arrendamiento la promoción o publicidad del Hotel y la Galería Comercial. Los servicios se podrán prestar de manera presencial en las instalaciones del hotel o de forma remota, dependiendo de lo que requiera.

Fideicomiso GM Hotel

El contrato tendrá una vigencia de 10 años contados a partir de la presente fecha, pudiendo renovarse automáticamente si ninguna de las partes notifica a la otra con su intención de darlos por terminado, con al menos 12 meses de anticipación a la fecha de vencimiento prevista.

Contrato de concesión arriendos

El Fideicomiso tiene firmados contratos para la concesión de locales y oficinas a clientes los cuales tienen en todos los casos un contrato de vigencia de 5 años, y constan del pago de: i) un valor inicial de concesión (VIC) pagadero en un plazo de acuerdo con las condiciones propias de cada negociación; y, ii) de un pago mensual por arrendamiento y expensas de mantenimiento (VMC). Adicionalmente mantiene contratos por la concesión de oficinas, locales e islas, bajo las modalidades de valor mensual de concesión o valor total de concesión con pagos únicamente mensuales.

28. Eventos subsecuentes

Entre la fecha de reporte al 31 de diciembre de 2023 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros no se han producido eventos que en la opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

29. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Fideicomiso GM Hotel por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido autorizados para su publicación por la Administración el 20 de marzo de 2024; y, en su opinión serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones por la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.