



**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
“FIDEICOMISO GM HOTEL”**

**RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS
DEL 1 DE ENERO DEL 2025 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

• **Quito - Neg. Fiduciarios**

(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero
Edif. World Trade Center
Torre A, Piso 1

• **Quito - Fondos de Inversión**

(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero
Edif. World Trade Center
Torre A, Piso 13

• **Guayaquil - Neg. Fiduciarios**

(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo 2, Piso 4

• **Guayaquil - Fondos de Inversión**

(593 4) 372 2400
Av. José Santiago Castillo y
y Francisco de Orellana, Torre
Millenium, Planta Baja, Local 5

• **Cuenca**

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

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

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO: Del 1 de Enero del 2025 al 31 de diciembre del 2025

FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: 20 de febrero del 2008

AGENTE DE MANEJO Y AGENTE PAGADOR:

- Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

ORIGINADOR:

- PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

BENEFICIARIOS:

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

RUC FIDEICOMISO:

- 0992547855001

CALIFICADORA DE RIESGOS

- La Asamblea de Inversionistas celebrada el 22 de Abril del 2025 designó a la compañía Pacific Credit Rating como la compañía que calificará al Fideicomiso desde el año 2025 por el periodo máximo permitido.

AUDITORÍA EXTERNA

- La Asamblea de Inversionistas celebrada el 23 de Abril del 2024 designó a la compañía Deloitte como la compañía que auditará al Fideicomiso desde el año 2024 al 2026.

OPERADOR HOTELERO

- SIX STARS HOTELS SSH S.A. de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas celebrada el 23 de Octubre del 2020 el contrato con el Operador tendrá una duración de 10 años contados a partir del 1 de abril del 2021.

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACIÓN
FIDEICOMISO GM HOTEL
RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

A. ANTECEDENTES:

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

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Suplente Trigésima del Cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, con fecha 8 de Abril de 2008 el FIDEICOMISO fue reformado.

El 18 de enero del 2018, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez el FIDEICOMISO fue reformado.

El 22 de mayo del 2018, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez el FIDEICOMISO fue reformado.

El 19 de Noviembre del 2020 se reforma el Fideicomiso ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, fue reformado.

B. OBJETO DEL FIDEICOMISO:

El proceso de TITULARIZACIÓN que el ORIGINADOR implementa a través del presente FIDEICOMISO tiene por objeto:

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

Resumen de la Estructura de la Titularización	
Patrimonio Autónomo	"Fideicomiso Gm Hotel"
Originador	Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Operador Hotelero	SIX STARS HOTELS SSH S.A.
Agente de Manejo	FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente Colocador	Casa de Valores ADVFINSA S.A.
Estructurador Legal	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Estructurador Financiero	Casa de Valores ADVFINSA S.A.
Instrumentos a calificar	Valores VTP-GM HOTEL
Monto de emisión	US\$ 20'000.000,00
Activo Titularizado	Son "Valores de Titularización de Participación" en virtud de los cuales los inversionistas adquieren una alícuota en el Fideicomiso de Titularización, a prorrata de su inversión, con lo cual participan de los resultados, sea utilidades o pérdidas que arroje esta Titularización durante la Fase III. Los valores están representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los inversionistas. Cada uno de los títulos tiene un valor nominal de USD 5.000.
Beneficios para el Inversionista	Rentabilidad variable, que corresponde a lo que produzca el proyecto, una vez iniciada la operación del Hotel.
Fecha de Emisión	La fecha en la que se realice la primera colocación: 20 de mayo del 2008.
Fecha de Vencimiento	El Fideicomiso estará vigente hasta por el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años), el cual se contará desde la fecha de suscripción del contrato del Fideicomiso. Vencido dicho plazo o antes si se produce una o varias de las causales de terminación del Fideicomiso, la Fiduciarias iniciará el proceso de liquidación.
Plazo de Vigencia	De acuerdo al artículo 110 de la Ley del Mercado de Valores, el fideicomiso mercantil tiene un plazo de vigencia o, podrá subsistir hasta el cumplimiento de la finalidad prevista o de una condición. La duración del fideicomiso mercantil no podrá ser superior a ochenta años.
Tipo de Oferta	Pública
Destino de los Recursos	Financiamiento de la construcción del Proyecto HOTEL Guayaquil.

C. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS:

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

INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS – FASE III	DETALLE DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS
<p>7.3.1 Una vez que se hayan desarrollado y concluido todas y cada una de las actividades referidas en los numerales 7.2.1) al 7.2.19) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, disponer que el OPERADOR HOTELERO inicie las actividades de operación y administración del HOTEL (excluido locales) dirigida al público en general, así como que el OPERADOR DE LOS LOCALES inicie las actividades de operación y administración de los locales con los que contará el HOTEL dirigida al público en general. En la operación y administración del HOTEL y de los locales con los que contará el HOTEL, los OPERADORES deberán: (i) Someterse a los parámetros generales establecidos en el Anexo F del FIDEICOMISO; (ii) Aplicar el Presupuesto de Operación y el Plan Estratégico del HOTEL, aprobados anualmente por el DIRECTORIO; y, (iii) Aplicar y mejorar, en lo posible, el Modelo Financiero que forma parte de la Estructuración Financiera de esta TITULARIZACION realizada por Casa de Valores Adfin S.A. y que consta del Anexo G del FIDEICOMISO. Se deja expresa constancia, que dentro de la administración y operación normal del HOTEL, y siempre y usando el DIRECTORIO lo autorice, se podrán suscribir nuevos contratos de concesión sobre determinadas áreas del HOTEL con las personas designadas por el OPERADOR HOTELERO y bajo los términos y condiciones establecidos por el DIRECTORIO; de igual manera se deja expresa constancia, que dentro de la administración y operación normal de los locales con los que contará el HOTEL, y siempre y cuando el DIRECTORIO lo autorice, se podrán suscribir nuevos CONTRATOS DE CONCESION sobre los locales del HOTEL con las personas designadas por el OPERADOR DE LOS LOCALES y bajo los términos y condiciones establecidos por el DIRECTORIO.</p>	<p>En abril 2011, el Hotel inició la fase de pre – operación, habiendo concluido todas las actividades requeridas para iniciar las actividades de operación y administración del Hotel y los Locales Comerciales, en Julio 2011 el FIDEICOMISO inicia la operación a través de la compañía Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter como operador del Hotel y la compañía Inmobiliaria de del Sol S.A. Mobilson como operadora de los Locales Comerciales.</p> <p>No obstante a lo indicado, la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fideicomiso celebrada el 23 de Octubre del 2020, conoció y resolvió la contratación de la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A. como Operador del Hotel y de los Locales Comerciales por 10 años a partir del 1 de Abril del 2021.</p>

7.3.2 Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el HOTEL y sus equipos, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. La compañía aseguradora y la prima de la póliza deberán ser aprobados por el DIRECTORIO.

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

7.3.3 Recibir, en propiedad del FIDEICOMISO, todos los FLUJOS DE OPERACIÓN que se generen por la operación y administración del HOTEL, así como por los CONTRATOS DE CONCESIÓN suscritos, los cuales deberá ser íntegramente recaudados por los OPERADORES y entregados al FIDEICOMISO, en la cuenta informada por la FIDUCIARIA, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de recaudo. En tal sentido, se aclara que, en lo relativo a los FLUJOS DE OPERACIÓN, los OPERADORES cumplirán las funciones de recaudadores de tales FLUJOS DE OPERACIÓN, sin que ingresen dichos FLUJOS DE OPERACIÓN a los Estados Financieros, ni a los Estados de Resultados de los OPERADORES. Por el contrario, los OPERADORES asumirán sus propios costos, gastos e impuestos, en los cuales deberán incurrir, a efectos de prestar cabal y oportunamente sus servicios al FIDEICOMISO

El 17 de diciembre 2024, el Directorio conoció y resolvió la contratación de los Seguros del Fideicomiso con Mapfre Atlas, los cuales se mantendrán vigentes hasta diciembre 2025.

Con respecto a las actas de recepción del Hotel se informa:

- Con fecha 30 de marzo del 2011 se suscribe entre el FIDEICOMISO, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la Fiscalización, el Acta de Entrega –Recepción Provisional del Equipamiento del Hotel.
- Con fecha 14 de junio del 2011 se suscribe entre el FIDEICOMISO, la Gerencia de Proyectos, el Operador Hotelero y la Fiscalización, el Acta de Entrega- Recepción del Área Comercial del Hotel.

Por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas a partir del 1 de abril del 2021, el HOTEL continúa con su operación bajo el nombre de **TRYP BY WYNDHAM GUAYAQUIL**.

Desde la apertura del Hotel en Julio del 2011, el Operador contratado por el FIDEICOMISO administra los flujos de la operación hotelera y los provenientes de los contratos de arriendo o concesión, valores que son registrados en cuentas bancarias a nombre exclusivamente del FIDEICOMISO, cumplimiento con esta instrucción y en línea con el contrato de Operador que se mantiene suscrito.

<p>conforme los CONTRATOS DE OPERACIÓN correspondientes.</p>	
<p>7.3.4 Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte de los OPERADORES sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del HOTEL y sus locales.</p>	Mensualmente el Directorio se reúne para conocer y resolver respecto a los resultados del mes inmediatamente anterior, presentados por el Operador tanto de los locales comerciales como del Hotel.
<p>7.3.5 Con cargo a los FLUJOS DE OPERACIÓN del FIDEICOMISO cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos que se requieran para la operación del HOTEL o que se produzcan por la misma, así como para la administración del FIDEICOMISO. Expresamente quedan excluidos de lo señalado en el párrafo anterior, aquellos costos, gastos, pasivos e impuestos en los que deban incurrir los OPERADORES, en su propio giro ordinario, a efectos de prestar sus servicios al FIDEICOMISO, conforme lo señalado en el último párrafo del numeral 7.3.3) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO.</p>	<p>El Fideicomiso registra todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones e impuestos; lo cual se puede apreciar en los Estados Financieros, en las diferentes cuentas contables, Anexo #1 del presente informe.</p> <p>Asimismo, se mantienen valores invertidos en las entidades financieras como también se puede constatar en el Estado Financiero.</p>
<p>7.3.6 Reconocer y otorgar a favor de los INVERSIONISTAS, y PROVEEDORES INVERSIONISTAS, los BENEFICIOS COLATERALES. Durante la FASE I y la FASE II, los BENEFICIOS COLATERALES podrán ser establecidos y modificados, de tiempo en tiempo, por resolución de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, mediante decisión adoptada según lo estipulado en los numerales 12.16) y 12.17) de la cláusula duodécima del FIDEICOMISO. Durante la FASE III, los BENEFICIOS COLATERALES podrán ser establecidos y modificados, de tiempo en tiempo, por resolución del DIRECTORIO, mediante decisión adoptada según lo estipulado en los numerales 14.4) y 14.5) de la cláusula décimo cuarta del FIDEICOMISO. Al efecto, se aclara de manera expresa lo siguiente:</p> <p>7.3.6.1) Los BENEFICIOS COLATERALES se establecen única y exclusivamente a favor de: (i) INVERSIONISTAS -Personas naturales (incluyendo PROVEEDORES INVERSIONISTAS- Personas naturales); y, (ii) INVERSIONISTAS- Personas jurídicas/Entes dotados de personalidad jurídica (incluyendo PROVEEDORES INVERSIONISTAS- Personas jurídicas), quienes por cada VTP de su propiedad podrán designar, expresamente y por escrito, a una persona natural como usuaria de tales</p>	<p>El alcance de los beneficios que poseen los inversionistas del Hotel, tiene que ver con descuentos en el hospedaje, acceso a las áreas recreativas, cumpleaños, eventos, parqueo, restaurante, eventos en Jaleo, adicional cuentan con el beneficio por el uso de la aplicación de SIXSTAR MEMBERS, y por ser parte del Grupo SIXSTAR Hotel sus beneficios se extienden en los hoteles de Quito, todo lo antes mencionado está supeditado a la disponibilidad y otros factores que pueden ser solventados comunicándose a la siguiente dirección electrónico: inversionistas@trypguayaquil.com.</p>

BENEFICIOS COLATERALES, a excepción del BENEFICIO COLATERAL establecido en el numeral 7.2.17.3) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, el cual será entregado directamente al INVERSIONISTA-Persona Jurídica, si así lo autoriza la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

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

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

Desde que el Fideicomiso inició su operación en Julio 2011, el Directorio resuelve sobre la distribución de los resultados anuales de ser estos positivos, lo cual es puesto en conocimiento en cada Asamblea Ordinaria de Inversionistas

Así pues, con fecha 22 de Abril del 2025 en Asamblea Ordinaria de Inversionistas se informó sobre la distribución de utilidades aprobadas por el Directorio con corte al año 2024, esto es que la utilidad del ejercicio se registró en US\$ 1,321,885, que representa un valor de US\$330.47 por cada VTP, es decir un rendimiento anual del 6.61% a favor del inversionista.

Por otro lado, mediante decreto ejecutivo No. 732 publicado en Registro Oficial 434 de 26 de abril del 2011 se reformó el Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando la alternabilidad que existía respecto de la declaración y el pago del impuesto a la renta. En virtud de la referida reforma, los Fideicomisos Mercantiles que efectúen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda. Siendo así, a partir del año 2012 el presente Fideicomiso Mercantil tuvo la obligación de tributar previo a distribuir los resultados anuales a sus BENEFICIARIOS.

Adicionalmente, bajo los preceptos tributarios actuales en el evento de que los Fideicomisos tengan excedentes de liquidez y sea de interés de sus

	<p>BENEFICIARIOS distribuirlos, esto debe ser considerado como “Entrega de un anticipo de Utilidades” descontándose la respectiva retención en la fuente, siempre y cuando la distribución se realice de forma previa a la terminación del año fiscal correspondiente. Los cambios antes mencionados en el ámbito tributario han incidido y deben ser considerados con relación a lo descrito en el Prospecto de Oferta Pública.</p>
7.3.8 En caso de que el DIRECTORIO haya resuelto la distribución de resultados anuales y/o remanentes entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES, la FIDUCIARIA actuará como Agente Pagador de la presente TITULARIZACION, incluyendo la posibilidad de subcontratar con un tercero la prestación de este servicio. En cualquier caso, los costos y gastos a ser incurridos en la gestión de pago serán cancelados con cargo al FIDEICOMISO. Se aclara que los honorarios por la función de Agente Pagador no implican ni constituye garantía alguna de parte de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO sobre la generación de FLUJOS DE OPERACIÓN. En tal sentido, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no garantizan ni aseguran retorno ni rendimiento alguno a favor de los INVERSIONISTAS ni al ORIGINADOR. La función de Agente Pagador podrá ser cumplida por la FIDUCIARIA a través del OPERADOR HOTELERO, particular que deberá constar previsto en el CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA.	<p>La distribución de los resultados es resuelta por el Directorio, puesta en conocimiento en cada Asamblea Ordinaria de Inversionistas que se celebra anualmente y el Agente Pagador ha sido la fiduciaria a través del Operador Hotelero, quien maneja las cuentas del Fideicomiso a través de la cual se realizan los pagos.</p>
7.3.9 Ejecutar las decisiones que adopte la ASAMBLEA, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.	<p>El Fideicomiso a través de su Operador, Fiduciaria y Directorio ha cumplido con las instrucciones impartidas por la Asamblea de Inversionistas.</p> <p>A continuación del punto 7.3.17 se encuentra un acápite de las Resoluciones de las Asambleas celebradas en el año 2025.</p>
7.3.10 Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte el DIRECTORIO, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula décimo cuarta del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten en contra del objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.	<p>El Fideicomiso a través de su Operador y la Fiduciaria ha cumplido con las decisiones adoptadas por el Directorio.</p>
7.3.11 En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de los OPERADORES, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo del	<p>A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Operador.</p>

OPERADOR correspondiente, conforme lo señalado en el numeral 13.4) de la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.	El Fideicomiso y la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A suscribieron un contrato de operación y administración con vigencia de 10 años a partir del 1 de abril del 2021.
7.3.12 En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la CALIFICADORA DE RIESGOS conforme lo señalado en el numeral 13.5) de la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.	A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Calificadora de Riesgos. El Fideicomiso y la compañía Pacific Credit Rating S.A. suscribieron el contrato de calificación de riesgos con fecha 18 de agosto del 2025 El Informe de calificación semestral del Fideicomiso emitido por Pacific Credit Rating S.A. con el análisis de la información financiera al 31 de agosto del 2025 obtuvo una calificación de AAA, la misma que se encuentra vigente.
7.3.13 En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORIA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la AUDITORIA EXTERNA, conforme lo señalado en el numeral 13.6) de la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.	A la fecha de corte de la presente rendición, el Fideicomiso no ha conocido de incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Auditores Externos. El Fideicomiso y la compañía DELOITTE & TOUCHE ECUADOR CÍA. LTDA, suscribieron el contrato de auditoría externa con fecha 7 de agosto del 2024, para el ejercicio económico 2024, cuya designación fue aprobada en Asamblea Ordinaria de Inversionistas del 23 de Abril del 2024.
7.3.14 Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías y de las Bolsas de Valores, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTION.	La información anual es publicada en la página de Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles: www.fiducia.com.ec , de conformidad con lo que indica el Reglamento de Gestión, asimismo se informan los hechos relevantes a los entes de control.
7.3.15 Consignar ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se podrá hacer luego de transcurridos seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha en que haya nacido para el FIDEICOMISO la última obligación de reconocer derechos a favor de los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR.	Los valores correspondientes a las utilidades distribuidas a los inversionistas se encuentran disponibles en el Hotel para el retiro de los mismos.
7.3.16 Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley para la duración del FIDEICOMISO, o producida una o más de las causales de terminación estipuladas en la cláusula décimo novena del	El Fideicomiso fue constituido en el año 2008 y al 31 de Diciembre del 2025 han transcurrido 17 años, estando dentro del plazo permitido por la Ley para su duración.

FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA: (i) Dará a los activos, pasivos y patrimonio del FIDEICOMISO, el destino resuelto por la ASAMBLEA, a cuyo efecto la resolución deberá ser adoptada según lo estipulado en la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO; y; (ii) Liquidará el FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la cláusula vigésima del FIDEICOMISO.

7.3.17 Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto de la presente TITULARIZACION. La FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO, podrá contratar créditos que permitan cubrir deficiencias temporales de liquidez que pudieren presentarse, previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO durante la FASE II y del directorio durante la FASE III y bajo los términos y condiciones fijados por dichos organismos. Se deja expresa constancia de que durante la FASE I, no se podrá contratar crédito alguno.

El Fideicomiso ha suscrito todos los contratos y actos requeridos para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias

Acápite: Resoluciones de las Asambleas de Inversionistas celebradas durante el Año 2025, las mismas que como HECHOS RELEVANTES se ponen en conocimiento de la Intendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Guayaquil y Bolsa de Valores de Quito (**en negrilla las resoluciones**):

Asamblea Ordinaria de Inversionistas celebrada el 22 de Abril del 2025.

1. Conocer y resolver sobre el Informe del DIRECTORIO, correspondiente al ejercicio 2024. **APROBADO.**
2. Conocer y resolver sobre el Informe del COMITÉ DE VIGILANCIA, correspondiente al ejercicio 2024. **APROBADO.**
3. Conocer y resolver sobre el Informe de la AUDITORA EXTERNA, correspondiente al ejercicio 2024. **APROBADO.**
4. Conocer y resolver sobre el Informe de Actualización de la CALIFICACION DE RIESGOS vigente. **APROBADO.**
5. Conocer y resolver sobre la designación de Calificadora de Riesgos para el periodo de contratación: Mayo 2025 a Abril 2028. **PACIFIC CREDIT RATING S.A.**
6. Conocer y resolver sobre la rendición anual de cuentas de la Fiduciaria correspondiente al ejercicio 2024. **APROBADO.**
7. 5. Conocer y resolver sobre el Informe del Operador Hotelero y del Operador Comercial, correspondiente al ejercicio 2024. **APROBADO.**
8. Conocer y resolver sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO, correspondiente al ejercicio 2024. **APROBADO.**



9. Conocer y resolver sobre la distribución de las Utilidades obtenidas hasta el término del ejercicio 2024. **APROBADO.**

Asamblea Extraordinaria de Inversionistas celebrada el 16 de diciembre del 2025.

1. Conocer y resolver sobre el Proyecto de Inversión – Piso 8 del Hotel Tryp. **APROBADO.**

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO

El Fideicomiso registra en sus Estados Financieros un patrimonio al corte del 31 de Diciembre 2025, de \$ 19,746,524.73.

PASIVO CON INVERSIONISTAS

Los valores por entregar a los Inversionistas del Fideicomiso, producto de utilidades distribuidas, pero no cobradas suman un total de \$1,041,303.67.

E. ESTADOS FINANCIEROS:

Se adjunta en el **ANEXO #1** los Estados Financieros del fideicomiso con corte al 31 de diciembre del 2025 con cifras preliminares, siendo que está en proceso el informe de auditoría 2025.

F. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA:

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

El informe de auditoría externa por el ejercicio económico 2024 con opinión limpia fue presentado a la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del FIDEICOMISO con fecha 22 de Abril de 2025.

Por otra parte, para el análisis de los estados financieros cortados a diciembre del 2025, la firma auditora aprobada por la Asamblea de Inversionistas y a su vez contratada por el FIDEICOMISO es DELOITTE & TOUCHE ECUADOR CÍA. LTDA., cuyo contrato fue suscrito el 3 de Septiembre de 2025.

NOTA IMPORTANTE:

Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ubicadas en Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, Piso 4, Oficinas 403- 404.

En caso de tener cualquier observación a la Rendición de Cuentas o a sus documentos adjuntos, sírvase remitirla a FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles con



atención a: la Sra. Marta Benavides Córdova o a la dirección de correo electrónico mbenavides@fiducia.com.ec o entregarlo en las oficinas de FIDUCIA S.A. En caso de no recibir ninguna comunicación de su parte dentro del plazo máximo de “15” días calendario contados desde la fecha de recepción del presente informe, la Rendición de Cuentas se entenderá como aceptada.

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

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

Ab. Karina Rodriguez S. APODERADA ESPECIAL	Ing. Marta Benavides C. ADMINISTRADOR FIDUCIARIO
---	---

ANEXO #1

ESTADOS FINANCIEROS

• Quito - Neg. Fiduciarios

(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero
Edif. World Trade Center
Torre A, Piso 1

• Quito - Fondos de Inversión

(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero
Edif. World Trade Center
Torre A, Piso 13

• Guayaquil - Neg. Fiduciarios

(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo 2, Piso 4

• Guayaquil - Fondos de Inversión

(593 4) 372 2400
Av. José Santiago Castillo y
y Francisco de Orellana, Torre
Millenium, Planta Baja, Local 5

• Cuenca

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

FIDEICOMISO GM HOTEL
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
Dic 31 de 2025

Cuenta	Descripcion	FASE II	AREA COMERCIAL	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
1 ACTIVO		17,270,086.49	722,437.10	3,711,421.19	21,703,944.78	1
11 DISPONIBLE		-	5,480.52	123,059.36	128,539.88	1.0.
1105 CAJA		-	-	6,274.48	6,274.48	1.0.01.
1110 BANCOS		-	5,480.52	96,547.16	102,027.68	1.0.03.
1115 TARJETAS DE CREDITO		-	-	20,237.72	20,237.72	
12 INVERSIONES		-	619,394.82	2,536,076.61	3,155,471.43	1.1.
1225 CERTIFICADOS		-	619,394.82	2,536,076.61	3,155,471.43	1.1.01.
13 DEUDORES		1,607,373.37	26,384.93	-552,159.50	1,081,598.80	1.2.
1305 CLIENTES		-	330,200.92	191,238.47	521,439.39	1.2.01.
1330 ANTICIPOS Y AVANCES		-	-	301,092.47	301,092.47	1.2.02.
1360 LARGO PLAZO (VIC)		-	20,188.02	-	20,188.02	1.2.06.
1380 DEUDORES VARIOS		-	25,040.00	10,133.22	35,173.22	1.2.07.
1355 ANTICIPO IMPOTOS CONTRIBUC		1,607,373.37	-349,044.01	-1,058,115.20	200,214.16	1.2.08.
14 INVENTARIOS		-	-	55,979.43	55,979.43	1.4.
1405 MATERIAS PRIMAS		-	-	23,848.45	23,848.45	1.4.01.
1410 LICORES Y CIGARRILLOS		-	-	11,765.14	11,765.14	1.4.03.
1415 SUMINISTROS		-	-	18,762.53	18,762.53	1.4.04.
1455 ALMACEN DE MATERIALES REP		-	-	1,603.31	1,603.31	1.4.05.
15 PROPIEDAD,PLANTA Y EQUIPO		15,662,713.12	50,411.21	1,425,200.78	17,138,325.11	1.7.
1504 TERRENOS		1,730,604.79	-	-	1,730,604.79	1.7.02.
1508 CONSTRUCCIONES EN CURSO		-	70,503.11	52,085.00	122,588.11	1.7.02.10
1516 CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIO		7,658,705.67	-	2,536,793.81	10,195,499.48	1.7.02.02
1520 MAQUINARIA Y EQUIPO		273,664.84	92,548.34	1,059,615.23	1,425,828.41	17.02.03
1524 EQUIPO DE OFICINA		688,252.72	43,149.41	420,421.23	1,151,823.36	1.7.02.04
1528 EQUIPO DE COMPUTACION Y C		110,890.66	5,136.32	94,425.72	210,452.70	1.7.02.05
1536 EQUIPOS DE HOTELES Y REST		256,165.96	-	-66,633.38	189,532.58	1.7.02.05
1540 FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPO		-	-	52,239.22	52,239.22	
1548 PROPIEDADES DE INVERSION		4,944,428.48	-12,835.20	-	4,931,593.28	
1592 DEPRECIAACION ACUMULADA		-	-148,090.77	-2,723,746.05	-2,871,836.82	1.7.03
17 DIFERIDOS		-	-	24,345.44	24,345.44	1.8.
1705 GASTOS PAGADOS POR ANTICI		-	-	21,822.77	21,822.77	
1710 CARGOS DIFERIDOS		-	-	2,522.67	2,522.67	
18 OTROS ACTIVOS NO CORRIENT			18,765.62	53,126.30	71,891.92	
1810 ACTIVOS POR IMPUESTOS DIF			14,165.62	53,126.30	67,291.92	
1815 INVERSIONES L/P			-	4,600.00	-	4,600.00
19 OTROS ACTIVOS FIJOS			2,000.00	45,792.77	47,792.77	1.7.02.
1995 OTROS ACTIVOS FIJOS NO DEPREC		-	2,000.00	45,792.77	47,792.77	
2 PASIVOS		-	110,752.40	-2,068,172.45	-1,957,420.05	2.
22 PROVEEDORES		-	-	-64,568.65	-64,568.65	2.1.
2205 NACIONALES		-	-	-64,568.65	-64,568.65	
2210 DEL EXTERIOR		-	-	-	-	
23 CUENTAS POR PAGAR		-	276,995.39	-445,639.38	-168,643.99	2.1.02.
2335 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		-	276,995.39	-397,934.37	-120,938.98	
2365 RETENCION EN LA FUENTE		-	-	-10,337.94	-10,337.94	
2370 RETENCIONES Y APORTES DE		-	-	-37,568.13	-37,568.13	
2380 ACREDITORES VARIOS		-	-	201.06	201.06	
24 IMPUESTOS,GRAVAMENES Y TA		-	-27,062.04	-82,575.83	-109,637.87	
2408 IMPUESTO A LAS VENTAS X P		-	-27,062.04	-82,575.83	-109,637.87	
25 OBLIGACIONES LABORALES		-	-	-86,879.96	-86,879.96	
2505 SALARIOS POR PAGAR		-	-	-86,879.96	-86,879.96	
26 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVI		-	-	-235,449.14	-235,449.14	2.1.03
2605 PARA COSTOS Y GASTOS		-	-	-34,448.54	-34,448.54	
2610 PARA OBLIGACIONES LABORAL		-	-	-201,000.60	-201,000.60	
28 OTROS PASIVOS		-	-139,180.95	-1,153,059.49	-1,292,240.44	2.2.
2805 ANTICIPOS Y AVANCES RECIB		-	-139,180.95	-1,142,080.48	-1,281,261.43	
2810 INGRESOS DIFERIDOS A.COME		-	-	-5,556.51	-5,556.51	
2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA T		-	-	-5,422.50	-5,422.50	
3 PATRIMONIO		-17,405,251.87	-698,024.12	-1,643,248.74	-19,746,524.73	3.1.
31 PATRIMONIO DEL FIDEICOMIS		-20,858,525.04	-	-	-20,858,525.04	
3115 APORTE CONSTITUYENTE		-858,525.04	-	-	-858,525.04	
3120 APORTE INVERSIONISTAS		-20,000,000.00	-	-	-20,000,000.00	
34 AJUSTES DE PATRIMONIO		-	189,652.26	-	189,652.26	
3405 AJUSTES POR IMPLMET NIIF		-	189,652.26	-	189,652.26	

35 UTILIZACION DEL PATRIMONI	1,121,800.37	-	-	1,121,800.37
3510 ENTREGA DE FONDOS	26,535.04	-	-	26,535.04
3515 TITULOS VENTA A CREDITO	1,095,265.33	-	-	1,095,265.33
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	188,932.03	-889,791.89	-1,538,175.62	-2,239,035.48
3605 RENDIMIENTOS PARTICIPES Y	188,932.03	-	-188,932.03	-
3610 UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERC	-	-889,791.89	-1,349,243.59	-2,239,035.48
37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT	2,142,540.77	2,115.51	-105,073.12	2,039,583.16
3705 UTILIDADES O EXCEDENTES A			-	-
3710 RESULTADOS ACUMULADOS	2,142,540.77	2,115.51	-105,073.12	2,039,583.16

ACTIVO	17,270,086.49	722,437.10	3,711,421.19	21,703,944.78
PASIVO	-	110,752.40	-2,068,172.45	-1,957,420.05
PATRIMONIO	-17,405,251.87	-698,024.12	-1,643,248.74	-19,746,524.73
DIFERENCIA	-135,165.38	135,165.38	-	-



Firmado electrónicamente por:
HUGO FEDERICO
RIVERA BARRETO
Validar únicamente con FirmaEC



Firmado electrónicamente por:
BRIGITTE AZUCENA
ANDRADE LUCAS
Validar únicamente con FirmaEC

Hugo Rivera Barreto
Delegado del Apoderado Especial
Fideicomiso GM Hotel

Brigitte Andrade L.
Contadora General
Fideicomiso GM Hotel

FIDEICOMISO GM HOTEL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Dic 31 de 2025

Cuenta	Descripcion	AREA COM.	HOTEL	CONSOLIDADO	CTAS NIIF FIDUCIARIA
4 INGRESOS		-1,521,212.53	-5,585,953.09	-7,107,165.62	4.7.
41 OPERACIONALES		-1,475,483.33	-5,427,158.06	-6,902,641.39	4.7.01
4140 HOTELES Y RESTAURANTES		-	-5,450,037.03	-5,450,037.03	
4155 ACTIVIDADES ALQUILER/CONC		-1,475,483.33	-	-1,475,483.33	
4175 DEVOLUCIONES EN VENTAS		-	22,878.97	22,878.97	
42 NO OPERACIONALES		-45,729.20	-158,795.03	-204,524.23	4.7.03.
4210 FINANCIEROS		-45,741.95	-130,205.78	-175,947.73	
4250 RECUPERACIONES		-	-28,194.52	-28,194.52	
4295 DIVERSOS		12.75	-394.73	-381.98	
5 GASTOS		631,420.64	3,435,918.86	4,067,339.50	5
51 OPERACIONALES DE ADMINIST		622,427.10	1,780,339.01	2,402,766.11	5.2.
5105 GASTOS DEL PERSONAL		185,167.31	433,072.53	618,239.84	
5110 HONORARIOS		51,597.06	28,021.14	79,618.20	
5120 ARRENDAMIENTOS		19,136.25	-	19,136.25	
5130 SEGUROS		20,341.09	65,146.47	85,487.56	
5135 SERVICIOS		149,764.64	443,090.16	592,854.80	
5140 GASTOS LEGALES		57,671.67	66,192.84	123,864.51	
5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIO		57,217.62	140,655.90	197,873.52	
5155 GASTOS DE VIAJE		-	2,648.40	2,648.40	
5160 DEPRECIACIONES		71,328.99	361,199.94	432,528.93	
5195 DIVERSOS		10,202.47	56,070.25	66,272.72	
5199 PROVISIONES		-	184,241.38	184,241.38	5.2.
52 OPERACIONALES DE VENTAS		8,971.70	1,555,307.56	1,564,279.26	
5205 GASTOS DEL PERSONAL		-	913,733.08	913,733.08	
5220 ARRENDAMIENTOS		-	83,195.98	83,195.98	
5235 SERVICIOS		4,903.90	141,481.44	146,385.34	
5250 ADECUACIONES E INSTALACIO		-	8,333.36	8,333.36	
5255 GASTOS DE VIAJE		-	6,650.91	6,650.91	
5290 REGALIAS		-	164,093.62	164,093.62	
5295 DIVERSOS		4,067.80	200,730.17	204,797.97	
5299 PROVISIONES		-	37,089.00	37,089.00	5.3.
53 NO OPERACIONALES		21.84	100,272.29	100,294.13	
5305 FINANCIEROS		21.84	93,456.32	93,478.16	
5310 PERDIDA EN VENTA Y RETIRO		-	146.14	146.14	
5315 GASTOS EXTRAORDINARIOS		-	6,669.83	6,669.83	
6 COSTOS DE VENTAS		-	800,790.64	800,790.64	
61 COSTO DE VTA Y PRESTAC. S		-	800,790.64	800,790.64	
6140 HOTELES Y RESTAURANTES		-	800,790.64	800,790.64	
INGRESOS		-1,521,212.53	-5,585,953.09	-7,107,165.62	
GASTOS		631,420.64	3,435,918.86	4,067,339.50	
COSTOS DE VENTAS		-	800,790.64	800,790.64	
RESULTADO DEL EJERCICIO		-889,791.89	-1,349,243.59	-2,239,035.48	

Firmado electrónicamente por:
HUGO FEDERICO RIVERA BARRETO
Validar únicamente con FirmaEC

Hugo Rivera Barreto

Delegado del Apoderado Especial
Fideicomiso GM Hotel

Firmado electrónicamente por:
BRIGITTE AZUCENA ANDRADE LUCAS
Validar únicamente con FirmaEC

Brigitte Andrade L.

Contadora General
Fideicomiso GM Hotel