

**PCR mantiene la calificación de “AAA” y ubica en Credit Watch al Fideicomiso de Titularización “Fideicomiso GM Hotel”**

**Ciudad de Quito (Octubre 30, 2020):** En Comité de Calificación de Riesgo, PCR acordó por unanimidad mantener la calificación de “AAA” y ubicar la calificación de riesgo en observación “Credit Watch” a los **valores de títulos de participación VTP del Fideicomiso de Titularización “Fideicomiso GM Hotel”**. La calificadora considera la naturaleza de la titularización y de los valores de esta inversión, que es Renta Variable. La decisión de mantener a la calificación en Credit Watch obedece a la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 que ha afectado fuertemente al sector hotelero del Ecuador, lo que podría afectar el retorno de los inversionistas para el año 2020. Si bien el hotel mantiene altos niveles de liquidez, endeudamiento financiero cero y solidez patrimonial, la calificación de PCR se realiza a los valores de títulos de participación. La administración espera mantenerse en punto de equilibrio durante este año 2020. Hasta la fecha de corte, se ha logrado cumplir con lo presupuestado, pese a una contracción en la tasa de ocupación, por lo que PCR observará el cumplimiento de este escenario al finalizar el año.

La calificación de AAA al corte de agosto de 2020 se fundamenta en el adecuado manejo del Fideicomiso, conformado por el Sonesta Hotel Guayaquil y el Galería Shops, que le permiten mantener fuentes diversificadas de ingresos en tiempos de stress. Los flujos generados por el fideicomiso han sido suficientes para cubrir las actividades operativas y no ha sido necesario que se incurra en deuda financiera. Además, el hotel presenta elevados niveles de liquidez, los cuales se encuentran conformados principalmente por inversiones con el propósito de mantener los recursos necesarios para el pago de dividendos a los beneficiarios, brindando certidumbre. La calificadora continuará monitoreando el cambio de operador y marca del Fideicomiso aprobada en la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, que podría afectar los niveles de ocupación del hotel y el desempeño financiero.

La repentina inactividad económica a nivel nacional e internacional producto de la pandemia del COVID-19 representa un riesgo a la capacidad de del Fideicomiso GM Hotel de generar utilidades para los inversionistas en el año 2020. Si bien el hotel mantiene altos niveles de liquidez, endeudamiento financiero cero y solidez patrimonial, la calificación de PCR se realiza a los valores de títulos de participación, por lo que el retorno del accionista puede verse impactado.

El sector turismo es uno de los sectores más golpeados en la actual crisis, debido a una baja demanda y un alto riesgo en potenciales huéspedes contagiados que se acercan a los hoteles. La administración del Fideicomiso GM Hotel ha cerrado las operaciones durante el mes de abril de 2020, al igual que ha tomado acciones para mitigar los impactos económicos que este acontecimiento tiene en el Hotel y la Galería Comercial Sonesta. Además, se han realizado escenarios de proyecciones del estado de resultados y de flujos de efectivo con niveles de reducción en la ocupación del Hotel y en menor grado para los locales comerciales de su galería. Las bases para crear los supuestos fueron estudios internacionales realizados por la Organización Mundial del Turismo, lo cual prevé una recuperación paulatina del sector en los siguientes años.

Manual de Calificación de Riesgo -PCR

Información de contacto:

Juan Galárraga

Analista

[jgalarraga@ratingspcr.com](mailto:jgalarraga@ratingspcr.com)

**Oficina País**

Av. 12 de Octubre N24-774 y Av. Coruña, Edificio Urban Plaza, Segundo Piso, Oficina N5, Quito.

T (+593) 02-323-0541

**Información Regulatoria:**

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.