

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

INDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- ANEXO 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley
- ANEXO 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley
- ANEXO 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas
- ANEXO 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
- ANEXO 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

Abreviaturas utilizadas:

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
- Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil Metroplus



Moore & Asociados Cía. Ltda.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526
G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 22 de junio del 2022

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Metroplus al 31 de diciembre del 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 22 de junio del 2022, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria adjunta ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Metroplus de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Metroplus y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la

Al Representante Legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 22 de junio del 2022

Junta de Política de Regulación Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración de Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en la información financiera suplementaria.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso Mercantil Metroplus.



Al Representante Legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 22 de junio del 2022

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, 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.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

ANEXO 1

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

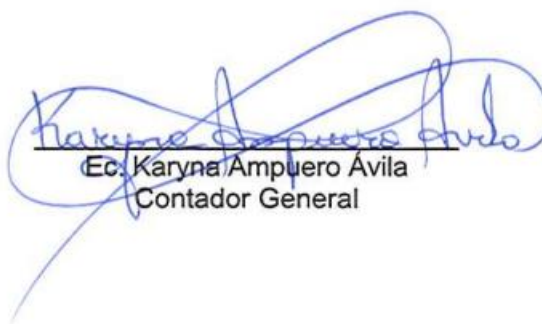
CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las principales leyes aplicables:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Metroplus durante el año 2021, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Financiero).	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).	X		

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

ANEXO 2

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

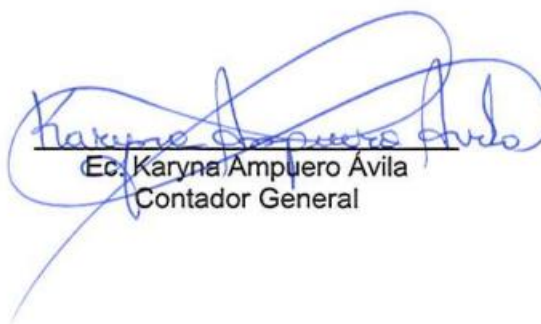
CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Metroplus durante el año 2021 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).	X		
Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).	X		

Preparado por:


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

ANEXO 3

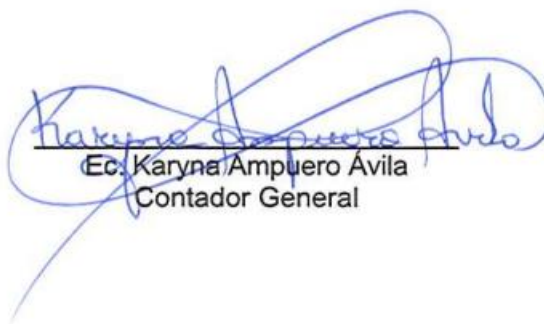
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe, de fecha 22 de junio del 2022, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. Adicionalmente ver Anexo 5.	X		

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>Instrucciones Fiduciarias:</u> La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso: • Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato constitutivo. • Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplido sus fines: y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la Cláusula Décima Sexta del contrato constitutivo. • Rendir cuentas semestrales de su gestión a los beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; y entregar informes de gestión de los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente. • Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En este contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo las cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.	X		X
	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

- De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al Fideicomiso o a la Fiduciaria. - Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato. Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso: - Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso Inmobiliario. - Abrir a nombre del fideicomiso las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los promitentes compradores en la fase inicial del proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes. - Llevar una contabilidad independiente para el fideicomiso - Registrar a los beneficiarios del fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, acorde con los aportes mensuales de los constituyentes – beneficiarios hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., 45%, a favor de Emuhold S.A. hasta el 45%, y a favor de Oslotels S.A., hasta el 10%.	X		X
	X		
	X		
	X		
	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega el presente fideicomiso. Si tales beneficiarios incumplen en más de cinco días de realizar las aportaciones determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del 9% anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros dos Constituyentes-Beneficiarios podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de Beneficiarios. No obstante el Beneficiario tendrá e derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa al Fideicomiso.	X		
Después de la devolución al Fideicomiso de los bienes inmuebles realizadas por el comodato precario, este tendrá la custodia y conservación del activo, para que desarrolle la construcción del Proyecto Constructivo; conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.	X		
Realizar la actualización contable del patrimonio del Fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.	X		
Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso	X		
De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.	X		
Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.			X

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

• Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.	X		
• Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.	X		
• Presentar al servicio de rentas internas, mensualmente las declaraciones de IVA, y Retenciones en la fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios conforme a la Ley.	X		
• Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cuando aquel lo solicitare.	X		
• Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos a través de la Junta del Fideicomiso;	X		
• Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso;	X		
• Realizar transferencias de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del proyecto de conformidad con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos, al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.	X		
• En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento a la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el Constructor, las liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el Constructor de tal forma que el patrimonio del Fideicomiso refleje en todo momento el	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

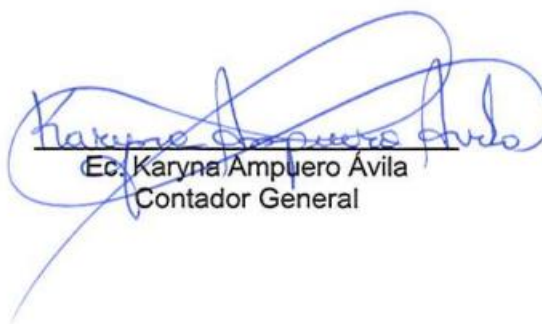
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

costo real de la obra.			
Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del proyecto y el constructor, con los anticipos entregados.	X		
Concluidas las obras constructivas relacionadas con el proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirentes finales, cuando estos hayan pagado el precio acorde con la forma de pago.	X		
Suscribir el Acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.	X		X
Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo.			X
Procedimiento para reformas: los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los constituyentes del presente Fideicomiso. El Fideicomiso Arco Iris, por comparecer al presente contrato únicamente para transferir el inmueble en beneficio de Marriottcenter S.A. como paso previo para la liquidación del primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.			
Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo en el avalúo comercial expedido por el perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo del Campo, el cual consta como anexo a la presente escritura.	X		
El fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente dos y el Constituyente tres, no			X

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrán derechos fiduciarios de beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente.			
--	--	--	--

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

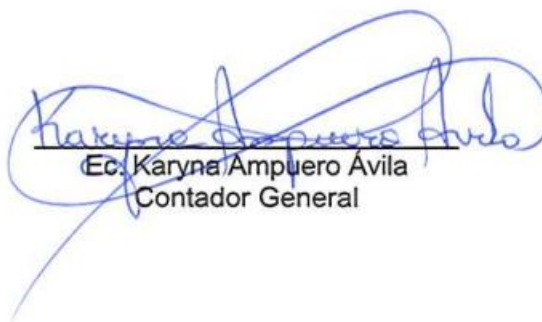
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL
PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe, de fecha 22 de junio del 2022, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

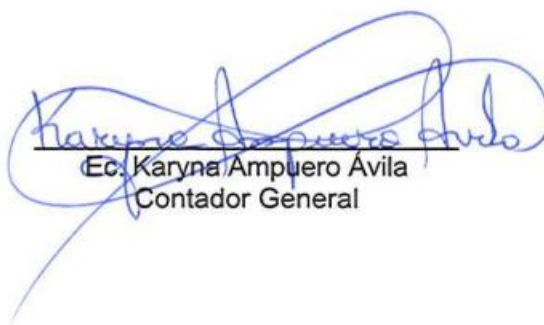
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2021.

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General