

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil San Eduardo
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 31 de marzo del 2022

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 6 del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Valor neto de realización de los inventarios

Los inventarios disponibles para la venta son de lenta rotación, por lo tanto, se considera un área relevante puesto que puede generarse pérdidas entre su precio de venta futuro y su costo. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, la revisión de rendiciones de cuenta y la validación de las variables para determinar el valor neto de realización.

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 31 de marzo del 2022

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

5. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**.

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, 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 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 de la entidad.
- 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 los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 31 de marzo del 2022

basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.

- 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.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2021 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2021 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.

C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	116.393	142.325
Cuentas por cobrar	7	834.787	257.368
Impuestos por cobrar		274.609	217.484
Inventarios	8	4.801.342	5.091.176
Total activos corrientes		6.027.131	5.708.353
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	4.370.115	4.454.366
Impuesto diferido	11	70.973	97.022
Total activos no corrientes		4.441.088	4.551.388
Total activos		10.468.219	10.259.741
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	4.088.988	3.277.004
Impuestos por pagar		157.931	10.905
Total pasivos corrientes		4.246.919	3.287.909
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	10	5.324.658	6.460.012
Total pasivos		9.571.577	9.747.921
Patrimonio		896.642	511.820
Total pasivos y patrimonio		10.468.219	10.259.741
Cuentas de Orden		118.322	206.211

RAFAEL
RAMON
SANDOVAL
VELA

Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON
SANDOVAL VELA
Fecha: 2022.04.07
11:46:32 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

KARYNA CECILIA
AMPUERO AVILA

Firmado digitalmente por
KARYNA CECILIA AMPUERO
AVILA
Fecha: 2022.04.06 12:09:02
-05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Arrendamiento		881.276	861.927
Venta de inmuebles		800.000	-
Intereses		10.653	41
Indemnización por resciliación de arriendo		-	25.800
Total ingresos de actividades ordinarias		1.691.929	887.768
Costos y gastos operacionales			
Costo de venta		(289.834)	-
Gastos administrativos	12	(628.802)	(498.686)
Gastos financieros		(359.277)	(411.840)
Total costos y gastos operacionales		(1.277.913)	(910.526)
Resultado antes del Impuesto a las ganancias		414.016	(22.758)
Impuesto a las ganancias	11	(104.194)	4.675
Resultado integral del año		309.822	(18.083)

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2022.04.07 11:46:53 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2022.04.06 12:09:22 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patromonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2020	950.000	(420.097)	529.903
Resultado integral del año	-	(18.083)	(18.083)
Saldos a diciembre 31, 2020	950.000	(438.180)	511.820
Aporte del Constituyente	75.000	-	75.000
Resultado integral del año	-	309.822	309.822
Saldos a diciembre 31, 2021	1.025.000	(128.358)	896.642

RAFAEL
 RAMON
 SANDOVAL
 VELA

Firmado digitalmente
 por RAFAEL RAMON
 SANDOVAL VELA
 Fecha: 2022.04.07
 11:47:09 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

KARYNA CECILIA
 AMPUERO AVILA

Firmado digitalmente por KARYNA
 CECILIA AMPUERO AVILA
 Fecha: 2022.04.06 12:09:40 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		309.822	(18.083)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación			
Depreciaciones de propiedades de inversión	9	84.251	84.251
Impuesto diferido	11	26.049	(4.675)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(577.419)	(7.781)
Inventarios		289.834	-
Impuestos por recuperar		(57.125)	29.837
Cuentas por pagar		(323.370)	(139.945)
Impuestos por pagar		147.026	(106.220)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(100.932)	(162.616)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte Constituyente		75.000	-
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		75.000	-
Disminución neto en efectivo		(25.932)	(162.616)
Efectivo, al comienzo del año		142.325	304.941
Efectivo al final del año	6	116.393	142.325

RAFAEL
RAMON
SANDOVAL
VELA

Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON
SANDOVAL VELA
Fecha: 2022.04.07
16:36:42 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

KARYNA CECILIA
AMPUERO AVILA

Firmado digitalmente por KARYNA
CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2022.04.06 12:10:43 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** fue constituido el 5 de diciembre de 2008 mediante resolución aprobatoria No. SC-IMC-DJMV-G-11-6313 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.01080. Su Constituyente y Beneficiario es la Compañía Espinari S.A.

El Fideicomiso fue constituido con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros, mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal, los administre y disponga de ellos según las instrucciones del contrato de constitución.

1.2 Reformas efectuadas al Fideicomiso

En octubre 2018 se resolvió reformar de forma integral el Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil San Eduardo, la consistió en la reforma del objeto de un Fideicomiso Inmobiliario a un Fideicomiso de Administración. El patrimonio autónomo a la fecha de la reforma está conformado por los bienes transferidos por el Constituyente, los cuales podrán incrementarse con i) la transferencia de nuevos bienes que el Constituyente podrá realizar en el futuro, ii) los valores que se transfieran con ocasión del pago del precio de compraventa de los bienes o créditos bancarios que adquiera el Fideicomiso; así como iii) los inmuebles que sea adquiridos por el presente Fideicomiso, en cumplimiento de las instrucciones expresas de la compañía Espinari S.A. Se deja expresa constancia que la transferencia sustentada en el Fideicomiso, en cumplimiento y las que se realicen en el futuro por parte de la Constituyente, no se realizan ni a título gratuito ni oneroso, sino que tienen una naturaleza propia, es una transferencia a título de fideicomiso mercantil, transferencia necesaria para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso.

1.3 Situación del país y del Fideicomiso (además, Ver Nota 13 “Eventos subsecuentes”)

Ventas por sector - Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca

<u>Sector \ Ventas netas en US\$ Millones</u>	<u>Ventas 2021</u>	<u>Ventas 2020</u>	<u>Ventas 2019</u>
Agricultura, silvicultura, ganadería y pesca	16.905	14.067	14.643
Manufactura	31.172	25.614	28.885
Construcción e inmobiliarias	6.754	5.705	8.132
Comercio	76.931	65.263	74.593
Transporte y almacenamiento	8.622	6.984	9.123
Alojamiento y comidas	2.280	1.767	2.916
Actividades profesionales	7.370	6.238	7.852
Enseñanza	2.300	2.069	2.619
Salud	4.910	3.947	4.047

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Datos macroeconómicos – Banco Central del Ecuador

En el período enero a diciembre del 2021, la evolución del valor FOB de las Importaciones por uso o destino económico (CUODE), con respecto a similar período de 2020, fue la siguiente: bienes de consumo 24,7%; materias primas 50,5%; bienes de capital 18,6%; combustibles y lubricantes 77,9%, y, diversos 40,7%. Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que la evolución del valor FOB en importaciones de periodos anteriores eran los siguientes:

- Periodo 2020 con respecto al año 2019, mostró una disminución en todos los grupos de productos: combustibles y lubricantes (-36,2%); bienes de capital (-22,7%); bienes de consumo (-16,2%); materias primas (-13,7%); y diversos (-21,2%).
- Periodo 2019 con respecto al año 2018, muestran un aumento en los grupos: bienes de capital (3,3%); y, productos diversos (42,8%); disminuyeron, las materias primas (-7,3%); los combustibles y lubricantes (-4,1%); y, los bienes de consumo (-2,1%).

El índice de morosidad en el sistema financiero privado ha sido del 3% (2020: 2,83%). Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que el índice de morosidad de cartera en años anteriores eran los siguientes: 3,2% (2019); 2,9% (2018); y, 3,4% (2017).

El PIB ha crecido hasta el tercer trimestre del 2021 un 5,6% (2020: -9,0%) con relación mismo periodo del periodo 2020, mientras el PIB creció en el tercer trimestre del 2021 en 0,5% con respecto al 19 segundo trimestre de 2021. Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que el PIB en años anteriores (tercer trimestre) eran los siguientes (acumulado): -0,1% (2019); 1,5% (2018); 2,9% (2017); y, -1% (2016).

Situación financiera del Fideicomiso

Las consecuencias de la pandemia COVID-19 ha generado afectaciones en la mayoría de los sectores, siendo el inmobiliario uno de los más afectados, por lo cual la recuperación es lenta como se expresa en los ingresos del 2021 con relación al 2020 de acuerdo a lo expresado por la Administración, pero si realizamos un análisis en base a los datos presentados en párrafos anteriores, podemos discriminar que los datos macroeconómicos no se relacionan directamente con el Fideicomiso, por lo tanto, la situación financiera del Fideicomiso presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, no solo por mercado sino por motivos administrativos, por lo cual el Fideicomiso está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo ante sus adversidades:

- Búsqueda de nuevos clientes para arriendos, y para venta de inmuebles (inventario);
- Concretar acuerdos previos con proveedores sobre venta de inmuebles;
- Nuevos estudios para estrategias comerciales y operativas;
- Control de flujo de caja de forma mensual; y,
- Minimizar gastos.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores que permitan identificar riesgos que comprometan al

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Fideicomiso Mercantil San Eduardo. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas incertidumbres.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes en la calidad de Representante Legal, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, su normativa legal complementaria y en el contrato de constitución.
- Recibir del Constituyente los recursos dinerarios necesarios para la administración del Fideicomiso.
- Abrir cuentas bancarias de conformidad a la instrucción recibida por parte de Espinari S.A. De igual forma, mantener la cuenta bancaria en el Banco Bolivariano C.A., a nombre del Fideicomiso Mercantil San Eduardo, en donde se ha receptado los recursos del Fideicomiso, en la cual la única firma autorizada es la fiduciaria, a través de su representante legal o sus apoderados o funcionarios designados por ésta para tal efecto. Así mismo, se instruye a la fiduciaria que contrato el servicio de recaudaciones especiales para la identificación de depósitos de considerarlo necesario.
- Administrar los dineros recibidos a fin de que se efectúe exclusivamente con cargo a ellos, la adquisición de inmuebles, urbanización, promoción, compraventas, mantenimiento y/o demás instrucciones que disponga por escrito la compañía Espinari S.A. a la Fiduciaria. Las cuentas que deba cancelar el presente Fideicomiso, con la excepción expresa de los honorarios de la Fiduciaria, deberán contar con la autorización previa de la Compañía Espinari S.A.
- Cuando así lo instruya el Constituyente, invertir las sumas de dinero que ingresen al patrimonio autónomo en forma económicamente productiva y de conformidad con las instrucciones que imparta Espinari S.A. para el efecto, bajo responsabilidades fiduciarias, en tanto y en cuanto no sea necesaria la utilización de dichos recursos para el cabal cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Celebrar cualquier clase de contratos civiles, mercantiles y bancarios, contratos de hipotecas, fianzas y cualquier otra garantía que otorgue el Fideicomiso respecto de los bienes inmuebles de propiedad de este; así como, la posibilidad de constituir un nuevo Fideicomiso de conformidad con las instrucciones que imparta para el efecto el Constituyente.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020

(Expresado en dólares de E.U.A.)

- Suscribir contratos de arrendamiento; promesa de compraventa; compraventa y/o cualquier tipo de contrato relacionado a la administración de los bienes aportados al Fideicomiso, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales que para el efecto haya propuesto la compañía Espinari S.A. y lo instruya por escrito a la Fiduciaria.
- Llevar la contabilidad detallada del Fideicomiso, de conformidad con las normas de contabilidad vigentes y de acuerdo a las disposiciones pertinentes del Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, de la Ley de Régimen Tributario Interno, de las resoluciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; Junta Política Monetaria y Financiera; y, más normas pertinentes.
- Informar al Constituyente acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del presente contrato, y que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del presente Fideicomiso.
- Rendir cuentas de su gestión al Constituyente, en forma mensual, hasta los quince días de haber concluido el mes inmediato anterior; no obstante, los estados financieros del Fideicomiso serán remitidos dentro de los primeros cinco días del mes a reportar; así como también una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario, mediante en envío a la dirección del Constituyente, registrada en la Fiduciaria, de un estado de comprobación donde conste una relación detallada de los ingresos, inversiones y pagos que ha llevado a cabo en cumplimiento del presente contrato. La rendición de cuentas contendrá información dispuesta en la normativa legal correspondiente, sin embargo, el Constituyente, de acuerdo con sus necesidades, podrá requerir a la Fiduciaria la inclusión de información adicional en el formato que ésta establezca. Dentro de los diez días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, deberá aprobar la rendición de cuentas de que trata este numeral; pasado este término sin que se formulen objeciones o se soliciten aclaraciones a las mismas a las mismas, se entenderá que ha sido aprobada.
- Cumplir con las instrucciones determinadas en el presente contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complementen.
- Ejercer la personería jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores a fondos fideicomitados contra actos de terceros.
- El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que en caso de que necesite reforma parcial o totalmente del Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud del Constituyente y Beneficiario, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del contrato.

La administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2021 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico y negocio en marcha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Enmienda que ha entrado en vigor al 1 de enero de 2021:

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 - enmiendas a la NIIF 16: Se pretendía que la enmienda se aplicara hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de COVID-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico hasta el 30 de junio de 2022 para períodos que comiencen a partir del 1 de abril de 2021.

Esta enmienda no tuvo impacto sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2021, y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigor y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

- Desde el 1 de enero del 2022: i) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

cumplimiento de los contratos; ii) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros; iii) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades (subsidiarias) que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz; iv) NIC 41 – Se eliminó el requerimiento de excluir los flujos de efectivo tributarios al medir el valor razonable; v) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37; vi) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso; y,

- Desde el 1 de enero del 2023: i) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información; ii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discretionales de participación, cambios en su aplicación inicial en su forma comparativa; iii) NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción; iv) NIC 8 - Definición de estimaciones contables, con cambios a la NIC 1 y el Marco conceptual; y, v) NIC 1 - Iniciativa de revelaciones en los estados financieros sobre políticas contables.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no generan un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

El Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costo amortizado. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores y documentos por pagar, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Pasivos financieros a costo amortizado

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventario

Corresponde a terrenos y edificaciones de las urbanizaciones San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II, así como parte del Edificio “El Caimán” que se encuentra disponible para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios.

El neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

2.7 Propiedad de Inversión

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Corresponde a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar rentas a través de contrato de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. Las propiedades de inversión comprenden terrenos, edificaciones y parte del Edificio El Caimán ubicados en la ciudad de Guayaquil.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo y no considera valores residuales, debido a que la Administradora estima que el valor de realización de las propiedades al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en los resultados integrales con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida, que para los edificios, la Administradora del Fideicomiso ha fijado en 40 años.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de ventas con su valor en libros y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen.

2.8 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios de arrendamiento y venta de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando el Fideicomiso preste los servicios de arrendamiento o venda los inmuebles, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa, o con la entrega de los riesgos y beneficios sobre los inmuebles enajenados.

2.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable del devengo.

2.11 Patrimonio del Fideicomiso

Aportes patrimoniales

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son susceptibles a ser distribuidas o retenidas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se pueden compensar con las Utilidades acumuladas, en base a la disposición de la Junta del Fideicomiso.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamientos a una tasa del 5% anual con una institución no financiera, negociadas con intereses fijos.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Bancos

El Fideicomiso presenta saldos en Banco Bolivariano, cuya institución presenta calificación de riesgo triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

Clientes

El Fideicomiso presenta políticas de crédito en base a cada negociación, evaluando a los clientes con respecto a su record crediticio y su capacidad financiera.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores y obligaciones financieras) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administradora.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2021		2020	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	116.393	-	142.325	-
Cuentas por cobrar comerciales	833.324	-	243.714	-
Total activo financiero	949.717	-	386.039	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	801.055	-	624.073	-
Cuentas por pagar terceros	2.770.383	5.209.489	2.135.231	6.358.843
Total pasivos financieros	3.571.438	5.209.489	2.759.304	6.358.843

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, en el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bancos	<u>116.393</u>	<u>142.325</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A..

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cientes (a)	833.324	243.714
Otros	<u>1.600</u>	<u>13.791</u>
	834.924	257.505
(-) Provisión incobrables	<u>(137)</u>	<u>(137)</u>
	<u>834.787</u>	<u>257.368</u>

a) Incluye principalmente:

1. US\$186.271 (2020: US\$204.160) del cliente Roblez Ureña Milton Vicente con vencimiento enero del 2026 a una tasa anual de interés del 6,06%.
2. US\$607.120 (US\$14.400) del cliente Holcim Ecuador S.A. por arrendamiento de oficinas y parqueos, donde principalmente es por facturación anticipada.

8. INVENTARIOS

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Terrenos e infraestructura:</u>		
Urbanización San Eduardo I (a)	3.225.648	3.515.482
Urbanización San Eduardo II (b)	203.858	203.858
<u>Edificio:</u>		
Edificio "El Caimán"	1.371.836	1.371.836
	<u>4.801.342</u>	<u>5.091.176</u>

(a) Corresponde a terrenos por US\$1.744.124 e infraestructura por US\$1.481.524.

(b) Corresponde a terrenos por US\$89.766 e infraestructura por US\$114.092.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terrenos	1.779.234	1.779.234
Infraestructura (a)	316.919	316.919
Edificio (b)	3.263.723	3.263.723
(-) Depreciación (c)	(989.761)	(905.510)
	<u>4.370.115</u>	<u>4.454.366</u>

- (a) Corresponde a inmuebles que se encuentran parcialmente arrendados a Holcim Ecuador S.A., para el funcionamiento de sus oficinas corporativas. Cabe mencionar, que durante el 2020 Interagua C. Ltda. rescindió su contrato de arrendamiento.
- (b) Corresponde a la parte del edificio “El Caimán” que se encuentra arrendado a Holcim Ecuador S.A. y Construmercado S.A. para el funcionamiento de oficinas corporativas.
- (c) El movimiento de la depreciación es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial al	905.510	821.259
(+) Depreciación del período	<u>84.251</u>	<u>84.251</u>
Saldo Final al	<u>989.761</u>	<u>905.510</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Documentos por pagar (a)	7.979.872	8.494.074
Proveedores	801.055	624.073
Arriendos anticipados (b)	516.667	516.667
Anticipo clientes (c)	115.169	101.169
Intereses financieros	883	1.033
	<u>9.413.646</u>	<u>9.737.016</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (c)	(5.324.658)	(6.460.012)
	<u>4.088.988</u>	<u>3.277.004</u>

- (a) Incluye principalmente la deuda contraída con Holcim Ecuador S.A., por la compra de bienes inmuebles correspondiente a los lotes de terrenos y edificaciones ubicados en las urbanizaciones denominadas San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II por un monto de US\$7.979.872 (2020: US\$8.494.074); pagaderos mediante dividendos semestral con vencimientos hasta el año 2026 y a la tasa de interés anual del 5%.
- (b) Corresponde a arriendos anticipados de las oficinas y parqueos cancelados anticipadamente por parte de Holcim Ecuador S.A.
- (c) Corresponde a valores recibidos de promitentes compradores bajo contratos de promesa de compra venta por solares en las urbanizaciones San Eduardo I y San Eduardo II y oficinas y parqueos del Edificio “El Caimán”.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2018 al 2020 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta corriente	78.146	-
Impuesto diferido	26.048	(4.675)
	<u>104.194</u>	<u>(4.675)</u>

(c) Conciliación del impuesto a la renta corriente

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	414.016	(22.758)
Más: Gastos no deducibles	2.763	4.058
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(104.195)	-
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	312.584	(18.700)
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>78.146</u>	<u>-</u>

(d) Composición del impuesto diferido

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pérdidas tributarias años anteriores	388.089	369.389
Pérdidas tributarias del año	-	18.700
(-) Amortización de pérdidas tributarias	(104.195)	-
	<u>283.894</u>	<u>388.089</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	70.974	97.022
Activo por impuesto diferido al 1 de enero del	97.022	92.347
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	<u>26.048</u>	<u>(4.675)</u>

(e) Reformas tributarias, aplicables desde el periodo 2020

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio; iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US\$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; xii) Agentes de retención por resolución; y, xiii) Entre otras.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

(f) Reformas tributarias, aplicables desde el periodo 2022 pero publicadas en el 2021

“Ley Orgánica para el Fomento Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19”: El 29 de noviembre del 2021 se publicó la referida Ley en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas más relevantes: i) Contribución sobre el patrimonio mayor de US\$1.000.000 de personas naturales; ii) Contribución sobre el patrimonio mayor de US\$5.000.000 de sociedades; iii) Es no deducible las provisiones de jubilación patronal y desahucio en su totalidad; iv) Ingresos exentos por enajenar inmuebles solo será en caso de viviendas de personas naturales, en su primera venta; v) Rendimientos de renta fija serán exentos si estos son mínimo 180 días; vi) Elimina la deducción del 100% adicional por incremento neto de empleo; vii) Los gastos personales ya no son deducción, y en su lugar existirá un crédito tributario equivalente al 10% o 20% del menor valor entre los gastos personales proyectados y la canasta básica multiplica por 7; viii) Tarifa de impuesto a la renta de personas naturales ahora es hasta el 37%; ix) Exoneración al impuesto sobre las herencias, en caso de ser hijos de primera línea; x) Se elimina la fracción básica desgravada que se deducían las microempresas que no estaban bajo el Régimen de Microempresas; xi) Se elimina la reinversión de utilidades; xii) El impuesto a la utilidad por la enajenación de acciones y otros derechos de capital, será una única tarifa del 10%; xiii) Beneficios tributarios para empresas nuevas o existentes, por inversiones nuevas, de 3 o 5 puntos de la tarifa de impuesto a la renta, siendo lo ultimo si firman contratos o convenios con el Estado; xiv) Se elimina las exoneraciones a las ZEDE; xv) Se elimina el Régimen Microempresas y RISE, y en su lugar estará el Régimen RIMPE; xvi) Se elimina beneficios tributarios de la Ley de Fomento Productivo, pero con la excepción de suscribir contratos hasta el 30 de abril del 2020, siempre que hayan ingresado los proyectos hasta el 31 de diciembre del 2021; y; xvii) Se elimina la restricción de constituir Fideicomisos Mercantiles de Garantía sobre vehículos para las Administradoras de Fondos y Fideicomisos.

“Decreto Ejecutivo 298”: El 22 de diciembre del 2021 se publicó el Decreto, donde se establece la reducción progresiva del ISD para el periodo 2022 de un 0,25% de forma trimestral, hasta llegar a un 4% de ISD al final del periodo mencionado.

“Resolución NAC-GTRRIOC21-00000001”: El 30 de diciembre del 2021 se publicó dicha Resolución, donde se establece los nuevos Agentes de Retención desde el 1 de enero del 2022.

“Resolución NAC-GTRRIOC21-00000002”: El 30 de diciembre del 2021 se publicó dicha Resolución, donde se establece la revocatoria como Agente de Retención desde el 1 de enero del 2022, a aquellos Contribuyentes que contaban con la calificación en el 2021.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Honorarios y servicios prestados	234.829	269.521
Servicios terceros	149.461	26.715
Suministros y materiales	43.958	11.647
Depreciación	84.251	84.251
Impuestos y contribuciones	97.721	82.273
Mantenimiento	15.831	18.660
Servicios básicos	2.751	5.619
	<u>628.802</u>	<u>498.686</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Efectos económicos por el conflicto “Federación de Rusia y Ucrania”

El 21 de febrero del 2022, el Presidente de Rusia, Vladimir Putin, firmó decretos que reconocen a la República Popular de Donetsk y la República Popular de Luhansk, en la región ucraniana de Donbás. El anuncio ocurrió tras un discurso extenso en el que acusó a Estados Unidos y la OTAN de intentar convertir a Ucrania en un puesto militar para amenazar a Rusia.

El 24 de febrero del mismo año, el Presidente de Rusia, Vladimir Putin, anuncia el inicio de una "operación militar especial" en Ucrania. Poco después, tropas rusas cruzan la frontera e invaden el país, mientras se reportan bombardeos en las principales ciudades ucranianas, incluyendo Kyiv y Járkiv, y la planta nuclear de Chernobyl es capturada por los rusos.

Después de conversaciones entre ambos países no se ha llegado a un acuerdo para el cese de la operación militar de Rusia, y la situación cada día genera incertidumbre sobre su desenlace. Cabe indicar, que varios países han tomado medidas sancionatorias contra Rusia, entre las cuales es su exclusión del sistema de pagos SWIFT, lo que provocará efectos económicos tanto para dicho país como para los países que tiene comercio bilateral.

Ecuador exporta a Rusia, Ucrania, Armenia, Bielorrusia, Kazajistán y Kirguistán cerca de US\$1.200 millones al año en productos no petroleros ni mineros (US\$699 millones a Rusia y US\$79 millones a Ucrania, y US\$142 millones a Rusia y US\$18 millones a Ucrania, tanto en Banano y Camarón, respectivamente). La balanza comercial es favorable para nuestro país en US\$950 millones.

Mediante un comunicado de Prensa de la sede en Ecuador del “ICC - International Chamber of Commerce”, manifiesta que la invasión Rusa en Ucrania, tendrá repercusiones en las cadenas globales de suministro cuyos efectos se verán en las próximas semanas y meses. El impacto probable en el mercado energético y alimenticio ya es conocido, pero también vemos un riesgo más profundo de interrupción de la manufactura a nivel global y en un gran número de sectores. Hay un fuerte riesgo de la que producción de semiconductores, vehículos y medicinas se vean severamente impactados por la


FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020
(Expresado en dólares de E.U.A.)

interrupción de las actividades empresariales en Ucrania, que en años recientes se ha convertido en un proveedor de metales esenciales y materias primas de las cadenas globales de valor.

En base a lo antes expuestos, el Fideicomiso se encuentra analizando los posibles impactos, tanto en sus importaciones como en su comercio interno (ventas), para generar planes de acción.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

RAFAEL RAMON
SANDOVAL
VELA



Firmado digitalmente
por RAFAEL RAMON
SANDOVAL VELA
Fecha: 2022.04.07
11:48:09 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

KARYNA CECILIA
AMPUERO AVILA



Firmado digitalmente por
KARYNA CECILIA AMPUERO
AVILA
Fecha: 2022.04.06 12:08:27
-05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo