

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2021

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2021

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- 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.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

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

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 31 de marzo del 2022

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** al 31 de diciembre de 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 31 de marzo del 2022, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del Fideicomiso Mercantil San Eduardo es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, 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.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

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**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2021**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre de 2021, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera)	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2021**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre de 2021 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera)	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

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

DICIEMBRE 31 DEL 2021

El informe, de fecha 31 de marzo del 2022, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 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
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El Fideicomiso fue constituido con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros, mismos que conforman los bienes fideicomitados, 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. <p style="text-align: right;">Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2021**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	X		
	X		
	X		
	X		
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> 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. 			X
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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, debera 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las instrucciones determinadas en el presente contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complementen. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Ejercer la personería jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores a fondos fideicomitados contra actos de terceros. 			X
<ul style="list-style-type: none"> El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que en caso de que necesite reforma parcial o totalmente del Fideicomiso, además de 			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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 p0or los comparecientes del contrato.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

DICIEMBRE 31 DEL 2021

El informe, de fecha 31 de marzo del 2022, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO

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

DICIEMBRE 31 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
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo**