FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO LA PIAZZA

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
Fideicomiso La Piazza

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso La Piazza (en adelante el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso La Piazza al 31 de diciembre de 2022, así como sus estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

Fundamentos de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Cuestiones claves de auditoría

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.

Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias

Asunto clave de auditoria	Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría
Hemos considerado como un asunto clave de auditoria los cumplimientos del objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución del proyecto inmobiliario y con ello la aplicación de juicios para seleccionar la base contable en cada caso.	Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron: - Entendimiento y validación de los cumplimientos del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias en torno a las rendiciones de cuenta y revisiones de saldos y transacciones.

Otros asuntos

- Los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores los cuales con fecha 16 de mayo de 2022 emitieron un dictamen sin salvedades.

- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito

Responsabilidades del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria siempre detecte una incorrección material cuando exista. 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 Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha.

- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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 basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV 008 2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

KRESTON ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
29 de junio de 2023

FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	2022	2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1.307.439	1.425.024
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	1.646.753	2.390.866
Activos por impuestos corrientes	9	187.989	174.532
Pagos anticipados		5.751	5.410
Total activos corrientes		**3.147.931**	**3.995.831**
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos, neto	10	1.698.235	1.402.651
Propiedades de inversión, neto	11	614.817	791.266
Total activos no corrientes		**2.313.052**	**2.193.917**
Total activos		**5.460.983**	**6.189.748**
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	12	1.248.574	1.106.357
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	99.032	3.978
Pasivos por impuestos corrientes y diferidos	9	334.709	304.681
Total pasivos corrientes		**1.682.314**	**1.415.016**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	12	2.020.195	3.135.785
Ingresos diferidos		13.204	11.923
Otras obligaciones		4.045	5.653
Total pasivos no corrientes		**2.037.444**	**3.153.361**
Total pasivos		**3.719.758**	**4.568.377**
Patrimonio			
Aporte patrimonial	14	796.944	796.944
Resultados acumulados	14	944.281	824.427
Total patrimonio		**1.741.225**	**1.621.371**
Total pasivos y patrimonio		**5.460.983**	**6.189.748**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

Estado de Resultados Integral
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	2022	2021
Ingresos por actividades ordinarias, neto	15	2.666.430	2.558.544
Gastos de venta y administración	16	(1.179.049)	(1.068.439)
Otros ingresos y gastos, neto		27.977	16.956
Gastos financieros		(269.059)	(406.240)
Utilidad antes de impuesto a la renta		**1.246.299**	**1.100.821**
Impuesto a la renta	9	(302.017)	(276.394)
Utilidad neta y otros resultados integrales		**944.281**	**824.427**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	796.944	581.056	1.378.000
Distribución de utilidades	-	(581.056)	(581.056)
Utilidad neta	-	824.427	824.427
Saldo al 31 de diciembre de 2021	796.944	824.427	1.621.371
Distribución de utilidades	-	(824.427)	(824.427)
Utilidad neta	-	944.281	944.281
Saldo al 31 de diciembre de 2022	796.944	944.281	1.741.225

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Utilidad neta del año	944.281	824.427
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto provisto por las actividades de inversión		
Depreciación de propiedades de inversión	176.449	176.449
Depreciación de propiedades y equipos	34.292	23.720
Baja de cuentas por cobrar	-	123.464
Impuesto a la Renta	302.017	-
Otros	13.204	-
Cambios netos en activos y pasivos		
Disminución de Activos por impuestos corrientes	730.315	1.103.461
Disminución (aumento) de Pasivos por impuestos corrientes	(288.471)	39.187
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**1.912.087**	**2.290.708**
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Pago de utilidades al constituyente	(726.422)	(581.056)
Propiedades y equipos, neto	(329.876)	(301.369)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	**(1.056.298)**	**(882.425)**
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras, neto	(973.373)	(977.089)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	**(973.373)**	**(977.089)**
Aumento (disminución) neto en efectivo	(117.585)	431.194
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	1.425.024	993.830
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	**1.307.439**	**1.425.024**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso La Piazza. – fue constituido el 26 de noviembre del 2003, y posteriormente fue inscrito el registro de Mercado de Valores el 9 de noviembre de 2011 mediante resolución SC-IMV-DJMV-G-11-0006313. Sus constituyentes y beneficiarios son Inmobiliaria Gavich S.A. y Salelgi S.A.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir el recurso dinerario transferido por Salelgi S.A. y el bien transferido por la Inmobiliaria Gavich S.A. para que de acuerdo con las instrucciones impartidas por estos se efectúe la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza". La administradora fiduciaria ejercerá todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso y recibirá de Salelgi S.A. la inversión en obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" para posteriormente suscribir los contratos de concesión comerciales respecto de los metros cuadrados de locales comerciales ubicados en el proyecto inmobiliario.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no presenta hechos o situaciones que impidan su normal desarrollo y que retarden, o puedan retardar significativamente, su ejecución o terminación del mismo.

Reformas

El 23 de septiembre de 2016, se realizó la reforma al objeto del Fideicomiso y éste actualmente tiene como objeto comprar o vender bienes inmuebles. Cabe indicar que han existido reformas desde el año 2004.

La última reforma efectuada en noviembre de 2021 establece la distribución de utilidades relacionadas con el ejercicio económico 2020.

2. Instrucciones fiduciarias

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

- Recibir la Constituyente Promotora-Inversionista los valores que le corresponde aportar para el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja aprobado para el efecto por la Junta de Fideicomiso.

- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio será pagado en forma periódica, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales instruidas por la compañía Salelgi S.A., en su calidad de Gerente del Proyecto.

- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio sea pagado en forma periódica, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales que para el efecto le instruya la compañía Salelgi S.A., en su calidad de Gerente del Proyecto, debiendo esta última acatar las disposiciones generales que rigen para las concesiones prepagadas en el contrato, a un plazo de hasta quince años contado a partir de la fecha de entrega-recepción de los inmuebles respectivos; y autorizar e instruir a la compañía Salelgi S.A. para que facture a los concesionarios, en forma proporcional, de acuerdo con el flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, a nombre propio y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, el monto equivalente a la inversión para la construcción de los mismos, previo visto bueno del Fiscalizador del Proyecto. En lo que respecta a la concesión de un área de hasta un mil setecientos metros cuadrados de construcción de locales comerciales de la primera etapa del Centro Comercial La Piazza y cuyo límite de ingresos por los

contratos de concesión cuyo precio sea prepagado por los concesionarios será de hasta un total de US$1.850.000; la facturación que hará Salelgi S.A. será del cien por ciento (100%) de su valor más el IVA respectivo y, n los demás casos, esto es, una vez completado los ingresos por los contratos de concesión cuyo precio sea prepagado por los concesionarios será de hasta un total de US$1.850.000; la facturación de Salelgi S.A. será del setenta por ciento (70%) de su valor más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) respectivo, sin perjuicio de la recaudación que de estos dineros realice el Fideicomiso Mercantil. Los valores referidos fueron facturados por la compañía Salelgi S.A., será de propiedad de esta última a título de beneficio del presente Fideicomiso mercantil. Los recursos económicos provenientes de estos contratos de concesión que sean facturados por el Fideicomiso Mercantil, esto es, el veintiún por ciento (21%) restante, serán distribuidos en su totalidad, como beneficio, a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A.

- Entregar a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., mensualmente, el veinticinco por ciento (25%) de las utilidades netas del Fideicomiso, cantidad que en ningún caso podrá ser inferior a la suma de US$5.000. De existir alguna diferencia para completar la cantidad de US$5.000 esta será descontada directamente del porcentaje de utilidad mensual que le corresponde a la compañía Salelgi S.A. Se deja constancia que en caso de que no hubiera un mínimo de utilidades netas en el Fideicomiso mercantil a partir del mes del 2004, equivalentes a la suma de US$5.000 por distribuir a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., la compañía Salelgi S.A. queda obligada a proporcionar esta cantidad mínima al Fideicomiso Mercantil con el objeto de que este último distribuya estos recursos a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A. Así mismo, la Fiduciaria entrega a la compañía Salelgi S.A., mensualmente, el setenta y cinco por ciento (75%) de las utilidades netas del Fideicomiso, todos los ingresos que el presente Fideicomiso mercantil reciba por concepto de los contratos de concesión de los locales comerciales cuyo precio será pagado en forma periódica, menos los egresos del Fideicomiso, tales como, sin ser esta una enumeración taxativa, los impuestos prediales urbanos a partir del año 2004 respecto de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio autónomo, los costos de publicidad a partir de la fecha de obra de la primera etapa así como los gastos propios del Fideicomiso.

- Entregar a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., a título de comodato precario, dos locales comerciales de sesenta metros cuadrados cada uno de ellos, por el plazo de quince años a contarse desde la fecha de entrega- recepción de los inmuebles respectivos, los mismos que se encuentran plenamente identificados en el plano general que se adjunta en el contrato, como documento habilitante. Será obligación del comodataria, esto es, la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., cumplir con todas las obligaciones inherentes a los gastos por administración, mantenimiento y demás del Centro Comercial La Piazza, en la proporción que le corresponda a está, de acuerdo a la superficie del local entregados en comodatos. De igual manera, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso Mercantil La Piazza, entregara a la compañía Salelgi S.A. a título de comodato precario, un local comercial de sesenta metros cuadrados, por el plazo de quince años a contarse desde la fecha de entrega-recepción del inmueble respectivo, el mismo que se encuentra plenamente identificado en el plano general que se adjunta en el contrato como documento habilitante. Será obligación del comodataria, esto es, la compañía Salelgi S.A. cumplir con todas las obligaciones inherentes a los gastos por administración, mantenimiento y demás del Centro Comercial La Piazza, en la proporción que le corresponda a ésta, de acuerdo a la superficie del local entregado en comodato.

- Administrar e invertir las sumas de dinero que ingresen al patrimonio autónomo en forma económicamente, productiva, de manera discrecional- salvo disposición en contrario de la Junta del Fideicomiso y bajo responsabilidades Fiduciarias, en tanto y en cuanto no sea necesaria la utilización de dichos recursos para el cabal cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso.

- Contratar a la compañía Salelgi S.A. o a un tercero para efectuar los trámites tendientes a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal y de la incorporación de la edificación proyectada del Centro Comercial La Piazza a dicho régimen, contratación que deberá ser realizada durante el plazo de los primeros treinta días a contarse desde la fecha en que los concesionarios hayan aceptados la opción de venta de los locales comerciales, que ha ejercido previamente Inmobiliaria Gavich S.A., todo lo cual constituiré un costo con cargo exclusivo a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., la misma que autoriza expresamente a la Fiduciaria para descontar estos valores de los beneficios que el Fideicomiso tenga que distribuirle.

- Suscribir las renovaciones de las concesiones de los locales comerciales cuyo precio ha sido prepagado por los concesionarios, en los mismos términos o, la compraventa de los locales comerciales, de conformidad con la cláusula undécima del contrato de Fideicomiso y los procedimientos que se estipulan en el mismo, como una condición de cumplimiento forzoso y obligatorio, previa a la terminación y posterior liquidación del Fideicomiso Mercantil, sin perjuicios de la terminación unilateral de los contratos de concesión por parte de los concesionarios, una vez cumplido el plazo de vigencia de los mismos.

- Informar a la Constituyente promotora y a La Constituyente Promotora- Inversionista, 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 a la Constituyente Promotora y a la Constituyente Promotora-Inversionista, en forma mensual, así como también cada seis meses con la presentación de un informe consolidado del negocio fiduciario y una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario, mediante el envío a la dirección de la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista, 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 contrato. La rendición de cuentas convendrá la información dispuesta en el reglamento correspondiente, sin embargo, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista, de acuerdo con las necesidades, podrán requerir a la Fiduciaria la inclusión de información adicional en el formato que se establezca. Dentro de los 5 días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, deberán aprobar la rendición de cuentas, pasando este término sin que se formulen objeciones o se soliciten aclaraciones a las mismas, se entenderá que se ha sido aprobada.

- Cumplir con las instrucciones determinadas en el contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complemente.

- Ejercer la personería Jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores fideicomitidos contra actos de terceros.

- En lo relacionado con el saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza hasta por un monto de US$2.645.576, el mismo que la Constituyente Promotora, la Constituyente Promotora-Inversionista y la Constructora instruyeron al Fideicomiso La Piazza para que sea pagado mediante la suscripción de los documentos de crédito correspondientes a favor de la compañía Salelgi S.A., a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 165 meses, reformando así el contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza, en lo referente a la forma de pago de esta inversión a Salelgi S.A.; la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista han acordado extinguir la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto

del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, y cuyo saldo total a la presente fecha asciende a la suma de US$2,276,799.47, mediante la novación hasta por el monto de US$1.665.202,82 respecto de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, para lo cual la Fiduciaria queda plenamente autorizada por las partes otorgantes del presente instrumento, para que obligue al patrimonio autónomo del Fideicomiso La Piazza, a través de la suscripción de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo propósito de pagar la cantidad de US$1.665.202,82, quedando la obligación anteriormente contraída por el Fideicomiso La Piazza a favor de la misma compañía acreedora, extinguida hasta por el monto de US$1.665.202,82, así como también las partes acuerdan en que la condición establecida en la obligación antigua se mantenga para la nueva obligación que contraerá el Fideicomiso La Piazza a favor de Salelgi S.A. hasta por el monto de US$1.665.202,82, dejándose expresa y señalada constancia que, en el evento de no haberse pagado la cantidad total de US$1.665.202,82, dentro del plazo total de 141 meses a contarse desde la fecha de suscripción del documento de crédito respectivo, la compañía Salelgi S.A. conviene, de manera expresa e irrevocable, que la deuda aquí referida, quedará extinguida en su saldo insoluto a esa fecha, esto es, al finalizar el plazo total de 141 meses, condición que constará de manera expresa en el documento de crédito suscrito para el efecto, todo lo cual declaran aceptar de manera expresa y voluntaria tanto la compañía Salelgi S.A. como el Fideicomiso La Piazza; y, por el valor del saldo restante de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, esto es, la cantidad de US$611.596,65, mediante el pago del 75% de las utilidades netas del Fideicomiso La Piazza que recibirá, a partir de la presente fecha y de manera mensual, la compañía Salelgi S.A., para lo cual, La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen, de manera expresa e irrevocable, al Fideicomiso La Piazza, para reclasificar en la contabilidad del referido Fideicomiso, el valor de US$611.596,65 de la cuenta del pasivo a una cuenta de patrimonio del Fideicomiso, por lo tanto, este valor no será pagado de la forma anteriormente establecida por las partes, sino en virtud del aporte de la inversión en las obras civiles y la construcción del "Centro Comercial La Piazza" que ha realizado la compañía Salelgi S.A. hasta por dicho monto, a partir de la presente fecha, de manera mensual y hasta el 13 de Diciembre del año 2019, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la primera etapa del Centro Comercial La Piazza, y hasta el mes de Marzo del año 2020 inclusive, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la segunda etapa del Centro Comercial La Piazza. Se deja expresa y señalada constancia que el 75% de las utilidades netas del Fideicomiso La Piazza que debe recibir la compañía Salelgi S.A. durante los plazos aquí establecidos, corresponde al pago de la totalidad de los aportes de la inversión en las obras civiles y la construcción del "Centro Comercial La Piazza" que ha realizado la compañía Salelgi S.A., todo lo cual declara conocer esta última, sin lugar a reclamo posterior alguno por este concepto.

- Así mismo, en lo relacionado con la obligación que contraerá el Fideicomiso La Piazza, a través de la suscripción de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo propósito de pagar la cantidad de US$1.665.202,82; La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen de manera

expresa e irrevocable a La Fiduciaria para que en el mencionado documento de crédito se estipule la siguiente forma de pago:

a. La cantidad de US$12.061,75 por los primeros 137 meses a contarse desde el mes de Julio del 2008 al mes de Noviembre del 2019 inclusive;

b. La cantidad de US$5.941,27 por el mes de Diciembre del 2019; y,

c. La cantidad de US$2.267,47 por cada uno de los meses de Enero, Febrero y

d. Marzo del 2020 inclusive.

- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, constituir toda clase de gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso a favor de personas naturales y/o jurídicas y/o instituciones financieras, nacionales y/o del exterior; así como, constituir un Fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman este patrimonio para garantizar obligaciones propias y/o de terceros, de acuerdo con los términos y condiciones que instruya la Junta del Fideicomiso para el efecto.

- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, adquirir bienes inmuebles de unidades inmobiliarias existentes y/o de proyectos inmobiliarios, pudiendo suscribir contratos de reserva; promesa de compraventa; y/o, compraventa de acuerdo a los términos y condiciones que instruya la Junta para el efecto.

- Autorizar a la Fiduciaria los términos y condiciones para constituir toda clase de gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso a favor de personas naturales y/o jurídicas y/o instituciones financieras, nacionales y/o del exterior; así como, constituir un Fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman este patrimonio, para garantizar obligaciones propias y/o de terceros.

- Autorizar a la Fiduciaria los términos y condiciones para que el Fideicomiso pueda adquirir bienes inmuebles de unidades inmobiliarias existentes y/o de proyectos inmobiliarios, pudiendo suscribir contratos de reserva; promesa de compraventa; y/o, compraventa según lo instruido por la Junta del Fideicomiso.

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

3. <u>Base de preparación</u>

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del **Fideicomiso La Piazza,** al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo indicación en contrario. En este sentido, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por la Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico. Por lo general el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal. Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

d. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

Los principales juicios y estimaciones aplicados por el Fideicomiso son:

(i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto.

- Juicio en la determinación de que constituye una obligación de desempeño y cuándo el Fideicomiso transfiere al comprador el control de los bienes vendidos, este juicio, junto con otros factores, determina en qué casos se reconoce un ingreso de actividades ordinarias de acuerdo a la NIIF 15.

- Se aplica el juicio profesional de la Administración para la correcta clasificación de corrientes y no corrientes en los saldos y transacciones con partes relacionadas.

- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones. - Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo material de causar un ajuste significativo en los valores en libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- Las valoraciones realizadas para determinar la existencia de pérdidas crediticias esperadas.

- La estimación de la obsolescencia o deterioro de las propiedades y equipos y propiedades de inversión.

- Las vidas útiles y los valores residuales de la propiedades y equipos, así como la valoración que se le otorga a los importes recuperables de los activos.

- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de estas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

(iii) Medición del valor razonable. - El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo. El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.

- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

- Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022, los elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía de los párrafos anteriores aplican a los instrumentos financieros (efectivo y equivalente de efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros pasivos financieros). Los importes en libros de los activos y pasivos financieros presentados en los estados financieros adjuntos, se aproximan a su valor razonable.

e. Cambio en políticas contables, nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2022, son las siguientes:

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo,* las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras el Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual"	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios.* Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de	1 de enero 2022

	determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para	
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual" (Continuación)	algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37. Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato"	La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.* Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.	1 de enero 2022

Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes: ▪ *NIIF 9 Instrumentos Financieros:* aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. *Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:* modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión. ▪ *NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información* Financiera: permite a las entidades 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. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1. ▪ *IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo*	1 de enero 2022

	para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41. Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	
Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para el Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el periodo contable que comienza después del 1 de enero de 2022.		

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación posterior al cierre de 2022, es como sigue:

Titulo	**Requerimiento clave**	**Fecha efectiva**
NIIF 17, contratos de seguros	Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios. La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.	1 de enero 2023
Definición de Estimaciones Contables	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la	1 de enero 2023

(Modificaciones a la NIC 8)	distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados. La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados. Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que el Fideicomiso aplica la modificación.	
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nº 2)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 *Realizar juicios de materialidad*, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por: • Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" • Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.	1 de enero 2023

	La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.	
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes"	El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del período sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa. En su reunión del 22 y 23 de junio de 2021, el Consejo decidió tentativamente diferir la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 a la NIC 1 no antes del 1 de enero de 2024. En una reunión futura, el Consejo discutirá los requisitos de transición para la propuesta de enmiendas, así como el cumplimiento de la Junta con los pasos aplicables del debido proceso.	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024
La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.		

4. Resumen de principales políticas de contabilidad

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando la Compañia:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.
Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

b. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue

Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, a excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo y se miden al precio de transacción de acuerdo con la NIIF 15; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.
A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Valor razonable con cambios en resultados.

En los periodos presentados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral ni valor razonable con cambios en resultados.

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que se presentan dentro de otros gastos operacionales.

Medición posterior de los activos financieros

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo y equivalente de efectivo; y ii) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

i) El efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista y certificados y pólizas de inversión en bancos cuyos vencimientos no superan los 90 días.

ii) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando el Fideicomiso provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2022, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se mantienen al valor nominal de la transacción debido a su vencimiento de corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

(i) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros, y

(ii) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses en otro resultado integral.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

Baja en cuentas

El Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo.

En este caso, el Fideicomiso, reconocerá el activo transferido en la medida de su implicación continuada en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el

pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Fideicomiso.

Deterioro de valor de los activos financieros – Perdidas crediticias esperadas

Siguiendo los requisitos de la NIIF 9, el Fideicomiso aplica un modelo de deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, si las hubiera.

El Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos y cuentas por cobrar por arrendamientos, señalado en NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso evalúa periódicamente su experiencia de pérdidas crediticias históricas considerando la incobrabilidad en conjunto con los cambios macroeconómicos y de la industria que pudieran afectar en un cambio de la calidad crediticia como tal, adicionalmente, los créditos se agrupan por segmento, y en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días de mora a partir del vencimiento.

Para estimar las pérdidas esperadas de cuentas por cobrar a partes relacionadas, el Fideicomiso aplica el enfoque general que implica estimar pérdidas esperadas de 12 meses o sobre la totalidad del plazo del instrumento, dependiendo si hay aumento significativo de riesgo de crédito (excepto en casos en que el Fideicomiso considera que se trata de una cuenta por cobrar con riesgo de crédito bajo y se estima siempre pérdidas esperadas de 12 meses).

Al cierre del periodo, el Fideicomiso no ha reconocido deterioro por estos conceptos debido a que a su juicio los efectos de aplicar esta norma son poco materiales.

Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

El Fideicomiso al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras, préstamos terceros y cuentas por pagar a partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo

existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

c. Propiedades y equipos

La propiedades y equipos son activos tangibles que:

- Se mantienen para el uso en el suministro de servicios. para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y.

- Se esperan usar durante más de un periodo.

Se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Los elementos de propiedades y equipos se reconocen inicialmente al costo. Los costos de un elemento de propiedades y equipos comprenden su precio de adquisición incluyendo los honorarios legales y de intermediación. los aranceles de importación y los impuestos no recuperables. después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas. así como cualquier otro costo atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración.

En la medición posterior, los elementos de propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro. La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta para reducir el costo.

De conformidad con la política del Fideicomiso, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedades y equipos. y. en concordancia con esto. no se definen valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son como sigue:

	Vida útil
Edificios	20 años
Parqueos	20 años
Bodegas	20 años
Vehículos	5 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación. o vida útil. se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidas como resultado según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo cuando es

probable que el Fideicomiso obtenga los beneficios económicos futuros derivados de estos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

d. Propiedades de inversión

Son registradas originalmente al costo o a su costo de adquisición comprendido por su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, con posterioridad a su reconocimiento inicial estos activos son medidos al costo de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16.

Las propiedades de inversión se deprecian utilizando el método de línea recta y la vida útil estimada es de 20 años para edificios.

e. Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fideicomiso, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, el Fideicomiso estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.
Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo, así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, el Fideicomiso efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

La Administración considera que, dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman la propiedades y equipos y propiedades de inversión.

f. Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 25% de la utilidad gravable del periodo.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son los impuestos que el Fideicomiso espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo con el método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo con la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los únicos casos en los que se reconoce por normativa tributaria vigente contenida en Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal con vigencia desde el año 2015, activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

- Pérdidas por deterioro parcial producto de ajustes al valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción en los que se espera que los costos totales de los contratos excedan sus ingresos totales.
- Depreciaciones de los valores activados por desmantelamientos.
- Deterioro de propiedades de uso productivo.
- Provisiones distintas a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- Provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados en la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Los ingresos y costos derivados de la normativa contable por el reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria en ejercicios anteriores.
- Créditos tributarios no utilizados provenientes de periodos anteriores.

(iii) Exposición tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, el Fideicomiso considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. El Fideicomiso cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que el Fideicomiso cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el periodo en el cual se determinen.

g. Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fideicomiso. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanto los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

h. Compensaciones de saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

i. Patrimonio

Esta constituido por los aportes recibidos de los constituyentes y sus resultados netos acumulados periódicamente.

j. Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos. Estos ingresos son reducidos por aquellas estimaciones tales como devoluciones de clientes, rebajas y otros conceptos similares. Los ingresos se reconocen considerando los siguientes 5 pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato
- Paso 3: Determinar el precio de transacción
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción entre las obligaciones del contrato
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones del contrato.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos.

<u>Concesión de bienes inmuebles</u>

El ingreso es reconocido en un punto en el tiempo al momento en que el servicio es transferido al cliente, es decir cuando el cliente obtiene sustancialmente todos los beneficios del activo y la capacidad para dirigir su uso.

k. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

l. Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros corresponden principalmente a ingresos por intereses, los que son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

5. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta Administración y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La Administración es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta el Fideicomiso revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

i. Factores de riesgo financiero

El Fideicomiso en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados son: a) riesgo de crédito, b) riesgo de liquidez y c) riesgo de mercado.

a. *Riesgo de crédito*. - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Notas	2022	2021
Efectivo y Equivalentes a Efectivo	7	1.307.439	1.425.024
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	1.646.753	2.390.866
		2.954.192	**3.815.890**

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgos independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	**Calificación (*)**
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+
Banco Procredit S.A.	AAA- / AAA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA-

** SBS - Datos disponibles al 30 de septiembre del 2022*

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las cuentas por cobrar comerciales por la concesión de locales comerciales.

El Fideicomiso estima una perdida crediticia para aquellos clientes con retrasos en sus pagos en base a indicios de pérdidas, considerando, la experiencia y antecedentes de cada cliente, por lo cual asigna de manera específica una provisión de deterioro, la cual es comparada con la matriz de riesgo requerida por la NIIF 9 de perdidas crediticias esperadas, cuyo efecto no difiere significativamente de lo requerido por esta norma. Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso considera que este efecto es poco material y consecuentemente no se ha realizado ningún ajuste proveniente de este evento.

b. *Riesgo de liquidez*. - Consiste en el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración del Fideicomiso tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. El Fideicomiso, a través de la Administración General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

c. *Riesgo de mercado.* - Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos del Fideicomiso, tales como el ciclo económico, nivel de competencia, patrones de demanda, estructura de la industria y cambios en la regulación. También dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, el tipo de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso.

- *Riesgo de tipo de cambio*: Durante el periodo 2022, el Fideicomiso no tiene activos y pasivos monetarios significativos en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.

- *Riesgo de tasa de interés:* Los ingresos y flujos de efectivo operativos del Fideicomiso son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, ya que el Fideicomiso no tiene activos importantes que generen intereses y las obligaciones financieras generan un interés de tasa fija.

	Operación anual (nominal)
Obligaciones bancarias:	
· Tasa de interés fija	3.251.213
· Tasa de interés variable	-
	3.251.213

Análisis de sensibilidad del flujo de efectivo para pasivos financieros. –

El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no efectúa transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría de manera significativa el valor registrado de los activos y pasivos financieros, los resultados o su patrimonio.

Administración de capital.

La política del Fideicomiso es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los promitentes compradores, constituyentes, beneficiarios, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Fideicomiso no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

El ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Valor en libros	
	2022	**2021**
Total pasivos	3.719.758	4.568.377
(-) Efectivo y equivalente de efectivo	(1.307.439)	(1.425.024)
(=) Deuda neta	2.412.319	3.143.353
Total patrimonio	1.741.225	1.621.371
Ratio deuda neta/patrimonio neto	1.39	1.94

6. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	2022	2021
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 7)	1.307.439	1.425.024
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 8)	1.646.753	2.390.866
Total activos financieros	**2.954.192**	**3.815.890**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones bancarias (nota 12)	3.251.213	4.217.540

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 13)	99.032	3.978
Total pasivos financieros	**3.350.245**	**4.221.518**

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables del Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura, solo tiene instrumentos medidos al costo amortizado.
Un resumen del método de valuación utilizada para determinar el valor razonable de cada instrumento es como sigue:

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado	**Método de valuación del valor razonable**
Efectivo y equivalentes de efectivo Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Obligaciones bancarias Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en efectivo y equivalente de efectivo representa principalmente el saldo en cuentas corrientes de bancos locales por US$. 1.307.439 y US$. 1.425.024 respectivamente. El efectivo y equivalente de efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción.

Se incluyen, además, un certificado de depósito a plazo por US$. 300.000 con el Banco de la Producción S.A. Produbanco cuyo vencimiento es el 9 de enero de 2023 y una póliza de acumulación por US$. 800.000 con el Banco Guayaquil, cuyo vencimiento es el 3 de enero de 2023.

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	2022	**2021**
Clientes	125.945	207.671
Relacionadas	500.000	500.000
Anticipos a proveedores	979.402	1.634.055
Otras	41.406	49.140
Total	**1.646.753**	**2.390.866**

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a facturas pendientes de cobro por las concesiones de locales comerciales las mismas que no generan intereses.

Relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde al saldo de un préstamo entregado a su relacionada Constructora Conalba S.A. cuyo vencimiento fue diciembre de 2021.

Anticipos a proveedores comprende principalmente un anticipo entregado a su relacionada Cinamitop S.A. por contrato de promesa de compraventa de varios bienes inmobiliarios urbanos emitidos en 2017 por US$. 2.050.000, cuyo vencimiento fue posterior a los treinta y seis meses después de haberse suscrito el contrato; sin embargo, en 2019, Cinamitop S.A. aplica la resciliación a esta promesa de compraventa y conviene devolver estos importes en un plazo de seis meses (hasta marzo 2020), posterior a ello realizó varios abonos durante el periodo 2021 y 2022, y estableció nuevas fechas de pago (hasta diciembre 2023). Además, se incluyen US$. 150.000 entregados a su relacionada Inmobiliaria Gavich S.A. para la adquisición de un solar ubicado en la lotización Manglero ubicado en Samborondón, dichos anticipos provienen del periodo 2018.

9. Activos y pasivos por impuestos corrientes

a. Activos y pasivos de impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes y diferidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por IVA en compras	8.761	8.264
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta de IVA e Impuesto a la Renta	179.228	166.269
Total activos por impuestos	**187.989**	**174.532**
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado	29.480	25.778
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	3.212	2.509
Impuesto a la renta por pagar	302.017	276.644
Total pasivos por impuestos	**334.709**	**304.931**

Los saldos del impuesto al valor agregado por cobrar corresponden al impuesto pagado en compras, durante el mes de diciembre de cada año, cuyos saldos se compensarán al mes siguiente en la declaración a la Administración Tributaria del impuesto al valor agregado.

Los saldos de crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta comprenden principalmente retenciones recibidas de clientes.

Los pasivos por impuestos corrientes representan retenciones del impuesto al valor agregado e impuesto a la renta del mes de diciembre de cada año, cuyos valores son cancelados al mes siguiente en la declaración a la Administración Tributaria.

b. Conciliación del impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se determina como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	2022	2021
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.246.299	1.100.821
(+) Gastos no deducibles	6.771	4.753
(-) Deducciones adicionales	45.000	-
Utilidad Gravable	1.208.070	1.105.574
25% Impuesto a la renta causado	302.017	276.394
(-) Retenciones en la fuente del periodo	(160.678)	(151.524)
Impuesto a la Renta a pagar	141.339	124.869

c. Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	2022	2021
Impuesto a la renta – corriente	302.017	276.394
Impuesto a la renta – diferido	-	-
	302.017	**276.394**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales del Fideicomiso están domiciliados en paraísos fiscales o si haya incumplido su deber de informar la composición societaria y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

d. Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US$. 3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US$. 15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe integral de precios de transferencia.

e. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los periodos 2018 al 2022, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022

El 31 de octubre de 2022, se emitió el Decreto No. 586, por parte de la Presidencia de la República, con el que se expiden reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. Las reformas incluidas en dicho decreto corresponden a los siguientes reglamentos:

- Reglamento para la aplicación de la LRTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones
- Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio en Inversiones
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reglamento a la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos complementarios
- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

Entre los cambios o reformas importantes sobre dichos cuerpos normativos, tenemos:

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US$. 200 a US$. 50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.

- Se adiciona un artículo sobre "Ocupación Liberal" Art. (…) (innumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.

- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.

- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.

- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá Sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.

- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.

- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

10. Propiedades y equipos, neto

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un movimiento es como sigue:

Movimiento	**2022**
Saldo al 1 de enero de 2022	1.125.002
Compras	301.369
Depreciación del año	(23.720)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**1.402.651**

	Saldo al 31-12-2021	**Adiciones**	**Saldo al 31-12-2022**
Terrenos	1.167.601	-	1.167.601
Oficinas	154.285	-	154.285
Parqueos	14.151	26.394	40.545
Bodegas	4.220	10.407	14.627
Departamento	-	293.074	293.074
Maquinarias	32.582	-	32.582
Vehículos	121.418	-	121.418
Total costo	**1.494.257**	**329.875**	**1.824.132**
(-) Depreciación acumulada	(91.606)	(34.292)	(125.897)
Total	**1.402.651**	295.583	**1.698.235**

11. Propiedades de inversión, neto

Corresponden a oficinas, parqueos y bodegas que se encuentran en alquiler, además incluyen los lotes de un terreno signado con los números Uno-A y Dos-A del predio denominado "Granja Cañitas" ubicado en el cantón Samborondón de aproximadamente 7.774 y 9.820 metros cuadrados, respectivamente en donde se construyó el proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza".

Los bienes antes indicados se encuentran pignorados con el Banco Produbanco y asegurados contra todo riesgo.

Un movimiento es como sigue:

	2022	2021
Saldo inicial	791.266	967.715
Cargo al gasto por depreciación	(176.449)	(176.449)
Saldo final	**614.817**	**791.266**

12. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	2022	2021
Obligaciones bancarias		
Corriente	1.231.017	1.081.755
Intereses por pagar		
Corriente	17.557	24.602
Total	**1.248.574**	**1.106.357**

		2022		
Acreedor	**Tasa de interés nominal**	**Vencimiento**	**Corriente**	**No corriente**
Banco de la Producción S.A. Produbanco	8,95%	Mayo 2025	1.231.017	2.020.195

		2021		
Acreedor	**Tasa de interés nominal**	**Vencimiento**	**Corriente**	**No corriente**
Banco de la Producción S.A. Produbanco	8,95%	Mayo 2025	1.081.755	3.135.785

Esta operación está garantizada por el terreno y la construcción del Centro Comercial La Piazza por US$15.292.889.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	2022	2021
Acreedores comerciales:		
Proveedores no relacionados	1.027	3.978
Subtotal	1.027	3.978
Otras cuentas por pagar:		
Beneficios por pagar a fideicomitentes	98.005	-
Subtotal	98.005	-
Total	**99.032**	**3.978**

Beneficios por pagar a fideicomitentes corresponde al saldo pendiente de pago correspondiente a la distribución de dividendos del periodo 2021.

14. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso está compuesto de los aportes de los constituyentes y de los resultados acumulados.

15. Ingresos por actividades ordinarias, neto

Comprenden principalmente al valor facturado por concesiones de locales comerciales del Centro Comercial La Piazza y las correspondientes alícuotas.

16. Gasto de venta y administración

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2022	2021
Honorarios	884.585	679.792
Depreciaciones	210.740	323.633
Impuestos, contribuciones y otros	41.388	23.467
Servicios básicos	18.974	16.023
Seguros	9.350	7.295
Promoción y publicidad	4.017	5.179
Otros	9.994	13.050
Total	**1.179.049**	**1.068.439**

17. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de reporte de estos estados financieros, no se ha producido eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Ab. Rafael Sandoval Vela	Ec. Karyna Ampuero Ávila
Representante Legal	Contador General