

**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA
MEDICAL CENTER**

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

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 de:

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, 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 Mercantil Ágora Medical Center al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada 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 período 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
<p>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.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

- Debido a que el Fideicomiso fue constituido según escritura pública el 05 de enero de 2022, los estados financieros del Fideicomiso adjuntos constituyen los primeros estados financieros auditados.
- 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.

Responsabilidad 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.

Responsabilidades 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.

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 período comprendido del 5 de enero al 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

KRESTOF ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
13 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Notas	2022
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	7	1.429.613
Cuentas por cobrar	8	845.586
Inventario disponible para la venta	10	630.000
Activos por impuestos corrientes	11	228
Total activos corrientes		<u>2.905.427</u>
Activos no corrientes		
Inventario en construcción	9	16.665.580
Activos por impuestos diferidos	11	10.750
Otros activos	12	884.249
Total activos no corrientes		<u>17.560.579</u>
Total activos		<u>20.466.006</u>
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras	13	9.220.423
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	14	736.568
Total pasivos corrientes		<u>9.956.991</u>
Pasivos no corrientes		
Anticipo de promitentes compradores	15	9.728.901
Total pasivos no corrientes		<u>9.728.901</u>
Total pasivos		<u>19.685.892</u>
Patrimonio		
Aporte del constituyente	16	878.588
Resultados acumulados		(98.474)
Total patrimonio		<u>780.114</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>20.466.006</u>

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>
Gastos de administración	17	(110.910)
Otros ingresos	18	54.356
Gastos financieros		(315)
		<hr/>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(56.869)
Impuesto a la renta	11	10.750
		<hr/>
Pérdida neta		(46.119)
		<hr/> <hr/>

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Aportes Constituyentes	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 05 de enero de 2021	-	-	-
Aportes del constituyente (nota 16)	878.588	-	878.588
Pérdida neta	-	(46.119)	(46.119)
Cesión de derechos	-	(52.355)	(52.355)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>878.588</u>	<u>(98.474)</u>	<u>780.114</u>

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>
Flujo de efectivo por las actividades de operación:		
Pérdida neta		(46.119)
<u>Ajustes para conciliar la pérdida del año con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:</u>		
Impuesto a la renta		(10.750)
Cambios netos de activos y pasivos		
Disminución en activos		(18.447.998)
Aumento en pasivos		10.055.892
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(8.448.975)</u>
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Nuevas obligaciones financieras	13	9.000.000
Aportes de constituyentes	16	878.588
Efectivo neto provisto de actividades de financiamiento		<u>9.878.588</u>
Aumento neto del efectivo		1.429.613
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período		-
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del período		<u>1.429.613</u>

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center. – Fue constituido mediante escritura pública el 5 de enero de 2022, y con No. de inscripción 2022.G.13.003483, siendo su constituyente aportante el Fideicomiso Mercantil Austria, Agorainc S.A. como beneficiaria, Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como Fiduciaria. Con reforma parcial del Fideicomiso Mercantil Austria celebrada el 22 de octubre de 2021 ante la Notaría Quincuagésima del cantón Guayaquil; y, acorde a la Junta del Fideicomiso del 6 de octubre de 2021, es interés de los constituyentes y beneficiario del precitado fideicomiso administrar las cuatro etapas del Proyecto Inmobiliario en negocios fiduciarios independientes.

El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo inmobiliario del Proyecto Inmobiliario denominado "Ágora Ciudad Viva", cuyo proyecto se encuentra distribuido en cuatro etapas, cada etapa conformada por una torre que a la presente fecha se encuentran ubicadas en inmuebles fraccionados e independientes en el Proyecto Inmobiliario. El Fideicomiso Mercantil Austria se encuentra construyendo la Torre "B" Ágora Medical Center sobre el siguiente inmueble: solar 001-3 de la manzana 60, ubicado en el cantón Guayaquil, en la Asociación Simón Bolívar, parroquia Tarqui, signado con el código catastral 064-0060-001-3-0-0-1 con matrícula inmobiliaria número 441323, cuyos linderos dimensiones son: Norte, solar 64-0060-001-1, con 39.60 metros. Sur, calle 13 Ester Noreste Doctor Abel Romeo Castillo, con 39.60 metros. Este, solar 64-0060-001-4, con 64.68 metros. Oeste, solar 66-0015-001-9 y 66-0015-001-6, con 64.76 metros. Área 2.563 metros cuadrados, mismo que será aportado por el Fideicomiso Mercantil Austria posterior a la constitución.

Con fecha 11 de febrero de 2022, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto de Guayaquil, como constan en la escritura el Fideicomiso Mercantil Austria se denominará la Constituyente Aportante y/o Cedente; Lighthouse S.A. se denominará Cesionario y/o Constituyente Aportante; Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se denominará Zion o Fiduciaria.

Mediante acta firmada el 27 de diciembre del 2019 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Declarar el punto de equilibrio correspondiente a la Torre B Ágora Medical Center perteneciente al Fideicomiso, iniciando la etapa de desarrollo y construcción del mismo, hasta regularizar en los próximos 90 días el registro de construcción, ganando tiempo en las obras preliminares que se realizarán para mejorar el suelo y poder continuar con las obras contratadas. Siendo las promesas de compraventa por US\$17.648.230,67

Mediante acta firmada el 16 de febrero del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité de Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Primero. - Aprobar el texto del contrato de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias del proyecto Torre B Ágora Medical Center "AMC".

Segundo. – Aprobar la apertura de cuentas bancarias en el Banco Bolivariano y el Banco Internacional para recibir valores de los promitentes compradores.

Mediante acta firmada el 17 de febrero del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité de Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente: Autorizar al Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center para que, a través de la fiduciaria, constituya hipoteca abierta y demás gravámenes a favor del

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Banco Internacional sobre el solar número 001-3 con la superficie 2563 mt², con código catastral número 064-0060-001-3-0-0-1, ubicado la manzana 60, en la ciudadela Asociación Simón Bolívar, Parroquia Tarqui, en la ciudad de Guayaquil.

Mediante acta firmada el 21 de marzo del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente: Autorizar al Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center para que contraiga obligaciones con el Banco Internacional para el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario Torre B Ágora Medical Center, que se levanta sobre el solar 001-3 con una superficie 2.563 metros cuadrados, con código catastral número 064-0060-001-3-0-01, ubicado en la manzana 60, en la Asociación Simón Bolívar, Parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil.

Mediante acta firmada el 1 de abril del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente: Conferir autorización para que el Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center proceda con la resolución del contrato de promesa de compraventa con el Dr. Marco Eduardo Echeverría Robalino, sobre el consultorio No. 8, del piso 8 y un establecimiento en el proyecto Ágora Medical Center Torre B y se proceda con el cobro de la indemnización conforme establecido en el contrato de promesa de compraventa. Dado que, la parte promitente compradora se obligó a pagar US\$134.760,84, sin embargo, el cliente se encontraba en mora desde octubre de 2020. Al momento, los valores pagados ascienden a US\$13.198,64. Según la cláusula séptima del contrato de compraventa prevé una indemnización a favor de la promitente vendedora equivalente al 15% del valor del inmueble.

Mediante acta firmada el 1 de abril del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Ratificar la suscripción del contrato de Instalación de la Red de Gases Medicinales entre Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center y la compañía Indura Ecuador S.A. para el proyecto Ágora Medical Center Torre B.

Mediante acta firmada el 20 de abril del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Conferir autorización para que el Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center proceda con la resolución del contrato de promesa de compraventa con el Dr. Silvio Wellington Mosquera Peña, sobre el consultorio No. 13, del piso 5 y un establecimiento en el proyecto Ágora Medical Center Torre B y se proceda con el cobro de la indemnización conforme establecido en el contrato de promesa de compraventa.

Dado que, la parte promitente compradora se obligó a pagar US\$187.681,12. Al momento, los valores pagados ascienden a US\$9.353,62. Según la cláusula séptima del contrato de compraventa prevé una indemnización a favor de la promitente vendedora equivalente al 15% del valor del inmueble.

Mediante acta firmada el 10 de mayo del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, aprobar una restitución fiduciaria parcial a favor de la compañía Lighthouse S.A. que le corresponde en la Torre B.

Mediante acta firmada el 13 de mayo del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, aprobar la suscripción de un adendum modificatorio al contrato de provisión e instalación del sistema eléctrico de la Torre B Ágora Medical Center, en el sentido de modificar la 5ta cláusula de forma de pago. La contratante se obliga a pagar a la contratista el precio total estipulado en la cantidad de \$1.145.946.31.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Mediante el acta firmada el 10 de diciembre de 2021, por los derechos del Fideicomiso Mercantil Austria, en relación con la promesa de compraventa suscrita el 19 de noviembre de 2020, ante la Notaria Quincuagésima quinta del cantón Guayaquil, con relación al consultorio número 2A, del piso 11 a nombre del cliente Gutiérrez Julio Jesús por un valor vencido de US\$9.500,05

Mediante acta firmada el 30 de mayo del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, conferir autorización para la apertura de una cuenta corriente en el Banco de Guayaquil a nombre del Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center.

Mediante acta firmada el 6 de junio del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité de Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Conferir autorización para que el Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center proceda con la resolución del contrato de promesa de compraventa con el Dr. Lindemberth Santos Rosado Coello, sobre el consultorio No. #2, del piso #10 y un parqueo, en el proyecto Ágora Medical Center Torre B y se proceda con el cobro de la indemnización conforme establecido en el contrato de promesa de compraventa.

Dado que, la parte promitente compradora se obligó a pagar US\$135.192. Al momento, los valores pagados ascienden a US\$8.303,84. Según la cláusula séptima del contrato de compraventa prevé una indemnización a favor de la promitente vendedora equivalente al 15% del valor del inmueble.

Mediante acta firmada el 16 de junio del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, aprobar el presupuesto actualizado de la obra Ágora Medical Center y el cronograma de obra.

Mediante acta firmada el 28 de junio del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, aprobar la celebración de un comodato precario con la Sra. Sarah Bastidas Andrade, sobre la villa que se levanta sobre el solar 27, manzana 2424 de la 1era etapa del Bosque de la Costa, de la ciudad de Guayaquil, a un precio de US\$200.000 a ser pagados al Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center.

Mediante acta firmada el 9 de septiembre del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Primero. - Aprobar la celebración de un segundo adendum al contrato de prestación de servicios empresariales de asesoría para la Gerencia de Proyecto celebrado con el Ing. Guillermo Jouvin Arosemena, para modificar el valor honorario mensual en los términos indicados en esta sesión.

Segundo. - Aprobar la celebración de un contrato de servicios de apoyo a la gestión administrativa del proyecto Ágora Medical Center, con la compañía Stark Industries S.A.S. en los términos indicados en esta sesión.

Mediante acta firmada el 22 de septiembre del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, aprobar la celebración de un adendum modificadorio a la promesa de compraventa celebrada entre el Fideicomiso Ágora Medical Center y el Sr. Jeffrey Geraldo Zuñiga Ruilova, sobre el consultorio médico número 2 C del piso número 11, de la Torre B del proyecto Ágora Medical Center, mismo que tendría una extensión aproximada de 38.60 m2, y 1 unidad de parqueadero que se definiría en el futuro. El precio convenido para la compraventa de US\$107.168.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Mediante acta firmada el 21 de octubre del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Aprobar una restitución fiduciaria parcial a favor de la compañía Lighthouse S.A., que le corresponde en la Torre B, consistente en el pago mensual de US\$100.000, por el plazo de 12 meses, dando una cantidad de US\$1.200.000.

Mediante acta firmada el 25 de octubre del 2022 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, aprobar la celebración de una promesa de compraventa y de un comodato precario sobre el departamento 403 del piso 4 del edificio Quo Luxury Apartements y 2 parqueos con la Sra. Cruz María Elena Montesdeoca García, en los términos expresados en este Comité. La interesada ha presentado una oferta de pagar US\$250.000.

Mediante acta firmada el 18 de enero del 2023 en Junta del Fideicomiso, los miembros del Comité del Fideicomiso, de manera unánime, resuelve lo siguiente:

Primero. - Aprobar la celebración de un segundo adendum al contrato de prestación de servicios para la supervisión de la comercialización, ventas y cobranza de proyecto AMC celebrado por el Sr. Fabián Cedeño Crespín, para modificar el valor honorario mensual en los términos indicados en esta sesión por US\$15.000 más IVA.

Segundo. - Aprobar la celebración de un adendum al contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión administrativa del proyecto Agora Medical Center, con la compañía Stark Industries S.A.S. en los términos indicados en esta sesión, para el honorario mensual de la contratista sea de US\$14.900.

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

2. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

Registrar contablemente los activos y pasivos aportados o generados en el Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

- i) Los recursos y el dinero que transferirá el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso.
- ii) Todos los activos y pasivos que se hayan generado durante la vigencia del fideicomiso; y, aquellos activos y pasivos que se lleguen a generar, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- iii) Los recursos dinerarios aportados por el constituyente del Fideicomiso.

Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el constituyente, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.

Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.

Suscribir con las personas que sean designadas por el Comité del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el Comité del Fideicomiso.

Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá:

- i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
- ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,
- iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Fideicomiso.

En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminado tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Comité del Fideicomiso.

Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa y transferir las unidades acordes a lo establecido en dichos contratos de promesas de compraventa.

Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité del Fideicomiso.

Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

- i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- ii) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por la Junta del Fideicomiso.
- iii) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria cuando las circunstancias así lo exijan.
- iv) El pago de honorarios de la fiduciaria.
- v) El pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso.
- vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso

Para la realización de los egresos; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité del Fideicomiso.

Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

Verificar a través de informes presentados por el Gerente de Proyecto y/o Fiscalizador, que el cronograma de obra y presupuesto del Proyecto aprobados por el Comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

A la presente fecha el punto de equilibrio del Fideicomiso Mercantil Austria se encuentra declarado y cumplido de acuerdo a la Junta del Fideicomiso de fecha veintisiete de diciembre del dos mil diecinueve, por lo tanto la fiduciaria se encuentra facultada en realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el fideicomiso.

Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) actas de entrega recepción provisional y el (las) acta(s) de entrega recepción definitiva del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.

Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar; y a través del constructor y con presencia del Gerente de Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y /o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor del constituyente y/o beneficiario, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato del fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto, así como transferir los beneficios al beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, siempre y cuando:

- a. Se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y,
- b. Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores en caso de cumplimiento de los contratos de compra venta, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores;
- c. Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por el Constituyente y/o Beneficiarios, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes, de manera que podrá afectar no solo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide el Comité del Fideicomiso, siempre y cuando existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los prominentes compradores y/o compradores o terceros. Esta decisión del Comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por el beneficiario. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del constituyente y/o beneficiario a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimientos y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble o entregar el inmueble en comodato precario al constituyente, al gerente del proyecto o al contratista que sea determinado por parte del Comité del Fideicomiso.

Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizado dentro del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité del fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en el contrato.

Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

3. **Base de preparación**

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center, del período comprendido del 5 de enero 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, explícita 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.
- Se emplea el juicio profesional de la administración para reconocer las partidas iniciales en adquisición de activos o su construcción y reconocimientos posteriores para evaluar las condiciones que hagan reconocerlos como un activo o como una partida de gastos en los resultados del período que se informa.
- 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 libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de la obsolescencia o deterioro de los inventarios.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 del 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, cuentas por cobrar y otros pasivos financieros, acreedores comerciales y las obligaciones financieras). 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 del 2022, son las siguientes:

Título	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 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i> , 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	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	<p>aclaran que una entidad está “probando si el activo funciona correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo.</p> <p>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 período presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.</p>	
<p>Enmiendas a NIIF 3 “Referencias al Marco Conceptual”</p>	<p>El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 <i>Combinaciones de Negocios</i>. Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de 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 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.</p> <p>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.</p>	<p>1 de enero 2022</p>
<p>Enmiendas a NIC 37 “Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato”</p>	<p>La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 <i>Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</i>. 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),</p>	<p>1 de enero 2022</p>

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	<p>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).</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a períodos 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 período 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.</p>	
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>NIIF 9 Instrumentos Financieros</i>: 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. <p>Estas mejoras son aplicables a períodos 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 período anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.</p>	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	<p><i>Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:</i> 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera:</i> 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. ▪ <i>IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.</i> Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos. 	
<p>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 período contable que comienza después del 1 de enero del 2022.</p>		

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

Título	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	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	<p>diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.</p> <p>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.</p>	
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	<p>El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i>, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.</p> <p>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 período comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.</p>	1 de enero 2023
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	<p>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 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.</p> <p>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</p>	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	<p>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.</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a períodos 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.</p>	
<p>Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)</p>	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 <i>Realizar juicios de materialidad</i>, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> <p>La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.</p>	<p>1 de enero 2023</p>
<p>Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como</p>	<p>El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 <i>Presentación de Estados Financieros</i>, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes.</p>	<p>Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021</p>

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
corrientes y 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.	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 el Fideicomiso:

- 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 período mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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, 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 períodos presentados al 31 de diciembre del 2022, 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.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- 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 período 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) 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 en bancos, inversiones temporales y Fondos de Inversión Administrado de corto plazo que mantienen un riesgo insignificante de cambios en su valor.

ii) Cuentas por cobrar

Las 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 del 2022, las 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

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 o más derivados implícito y d) utiliza 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

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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. Inventarios

Disponible para la venta.

Los inventarios por las unidades disponibles para la venta son presentados al costo, el que no excede el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos derivados de la adquisición, así como otros costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos todos los costos estimados de terminación y los gastos estimados para terminar la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

En construcción.

Comprende el costo de los suministros y materiales directos, los servicios recibidos de terceros, la mano de obra directa y gastos generales de construcción sobre la base de la capacidad operativa normal, incluyendo los costos de financiamiento.

d. 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 período.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(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 períodos 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 período en el cual se determinen.

e. 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

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

f. **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.

g. **Patrimonio**

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente y sus resultados netos acumulados periódicamente.

h. **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 gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La alta Gerencia 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.

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 liquidez y b) riesgo de mercado.

a. *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.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 Gerencia de negocios, 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.

- b. *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 período 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.

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.

i. Administración de capital.

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

La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe el Fideicomiso. No hubo cambios respecto al año anterior en cuanto al enfoque del Fideicomiso para la administración del capital durante el año actual.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Valor en libros 2022
Total pasivos	19.685.892
(-) Efectivo y equivalente de efectivo	(1.429.613)
(=) Deuda neta	18.256.279
Total patrimonio	780.114
Ratio deuda neta/patrimonio neto	23.40

6. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

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

	2022
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 7)	1.429.613
Total activos financieros	1.429.613
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 14)	736.568
Obligaciones financieras (nota 13)	9.220.423
Total pasivos financieros	9.956.991

(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	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo
Obligaciones financieras	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, representan saldos en cuentas corrientes en tres (3) bancos locales. El efectivo y equivalentes de efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción. Un detalle es como sigue:

	2022
Bancos locales	964.350
Certificado de depósitos ¹	353.154
Fondo de inversión ²	112.109
Totales	1.429.613

¹ Corresponde a un certificado de depósito con el Banco Internacional con vencimiento en enero de 2023 con una tasa de interés de 5.15%.

² Corresponde a Fondo de Inversión Administrado de corto plazo CP-Uno que es administrado por ANEFI Administradora de Fondo de Fideicomisos que mantiene participaciones en unidades por 923.835888588 a un valor por unidad de US\$121.35130217 con un rendimiento anual del 3.50%

8. Cuentas por cobrar

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

	2022
Anticipos a proveedores ¹	627.567
Fideicomiso Mercantil Austria ²	192.358
Cesión de derechos	22.579
Interés por cobrar inversiones	3.082
Totales	845.586

¹ Anticipos a proveedores incluyen principalmente importes entregados a proveedores de materiales de construcción para el proyecto inmobiliario Ágora Ciudad Viva, adicionalmente se entregaron anticipo por US\$100.000 por promesa de compraventa de la etapa Torre A piso #1.

² Corresponden a reembolsos de gastos incurridos en la Torre B por US\$52.376; y por recaudación de clientes al cierre de junio de 2022 por un valor de US\$127.035 a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center.

9. Inventarios en construcción

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

ESPACIO EN BLANCO

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2022
Terrenos	2.516.588
Costos indirectos:	
Obras preliminares	10.025.440
Costos indirectos:	
Indirectos	2.511.122
Financieros	686.846
Impuestos	925.584
	16.665.580

El terreno corresponde del constituyente aportante Lighthouse S.A. siendo titular de derechos fiduciarios de constituyente del Fideicomiso Mercantil Austria, y por la Torre B tendría derecho a la restitución por el valor del terreno sobre el cual se construyó el Proyecto Ágora Medical Center, por la cantidad de US\$2.516.588.

Las obras preliminares y costos indirectos y financieros corresponden a reembolsos de gastos por alcuotas, impuestos y tasas y servicios bancarios.

10. Inventario disponible para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a dación en pago de departamentos, villas y parqueos otorgada por los conyugues Mario Vargas González y Patricia Delgado Cedeño que al cierre de cada período se encontraban pendientes de venta.

11. Activos por impuestos corrientes y diferidos

a. Activos de impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	2022
Activos por impuestos corrientes:	
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	228
Total activos por impuestos	228

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

b. Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo y movimiento del impuesto a la renta diferido, es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	2022
Saldo inicial al 1 de enero de	-
(+) Ingreso por impuesto diferido	10.750
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	10.750

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

c. Conciliación del impuesto a la renta

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

	<u>2022</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(56.869)
(+) Gastos no deducibles	13.867
Pérdida gravable	<u>(43.002)</u>
25% Impuesto a la renta causado	-
Crédito tributario	228
Saldo a favor del contribuyente	<u><u>228</u></u>

d. Impuesto reconocido en el resultado del período

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

	<u>2022</u>
Impuesto a la renta – diferido	10.750
	<u><u>10.750</u></u>

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.

e. 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, la Entidad no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe integral de precios de transferencia.

f. Situación fiscal

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente al período 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- 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.

12. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022, está constituido por las comisiones del 5% del valor de las ventas que se entregan a la Gerencia del Proyecto.

	2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	-
(+) Nuevos cargos de comisiones	902.152
(-) Cargo al Gasto	(17.903)
Saldo final al 31 de diciembre del 2022	884.249

13. Obligaciones financieras

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

	2022
Obligaciones financieras	
Corriente	9.000.000
Intereses por pagar:	
Corriente	220.423
Total	9.220.423

ESPACIO EN BLANCO

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Acreedor	Nº Operación	Tasa de interés nominal	Plazo hasta		2022
			Inicio	Vencimiento	Corriente
Banco Internacional	140302939	8,00%	25-03-22	25-01-23	2.000.000
Banco Internacional	140302959	8,00%	14-04-22	25-01-23	3.000.000
Banco Internacional	140303033	9,54%	29-07-22	25-01-23	500.000
Banco Internacional	140303039	9,54%	08-08-22	25-01-23	500.000
Banco Internacional	140303050	9,54%	25-08-22	25-01-23	500.000
Banco Internacional	140303057	9,54%	31-08-22	25-01-23	500.000
Banco Internacional	140303079	9,54%	28-10-22	25-01-23	500.000

Un movimiento de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	-
(+) Nuevos préstamos	9.000.000
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	9.000.000

Al 31 de diciembre de 2022, se entregó como garantía hipoteca abierta sobre el inmueble aportado al patrimonio por préstamo bancario recibido por el fideicomiso.

14. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

	2022
Proveedores por pagar 1	729.375
Provisión	4.703
Otros	2.490
Total	736.568

1 Los proveedores por pagar corresponden principalmente a instalación de gases medicinales, construcción del sistema hidrosanitario y reembolsos de costos y compras de materiales de construcción.

15. Anticipos de promitentes compradores

Al 31 de diciembre de 2022 corresponden principalmente a los anticipos de promitentes compradores están constituidos por las reservas de estos atribuidos a las unidades inmobiliarias vinculados a los contratos de promesa de compraventa suscritos.

16. Aportes del constituyente

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

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Durante el año 2022, se recibieron aportes en efectivo por el constituyente Lighthouse S.A. por US\$796.588 y Agorainc S.A. por US\$82.000.

17. Gastos por naturaleza

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

	2022
Comisión de comercialización	62.094
Impuestos, tasas y permisos	11.836
Publicidad y propaganda	980
Servicios básicos	412
Honorarios profesionales	11.897
Servicios De Terceros	23.691
Total	110.910

18. Otros ingresos

Durante el año 2022, se reconocieron intereses por certificados de depósitos mantenido con la institución financiera Banco Internacional e intereses y rendimientos en fondos de inversión que totalizan US\$15.463. Adicionalmente existen ingresos por penalidad o resciliación de contrato de compraventa con clientes por US\$38.893.

19. 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
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General