FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Información Financiera Suplementaria

Al 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Información financiera suplementaria

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

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

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Metroplus (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 también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

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

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de la información financiera suplementaria" de nuestro informe sin salvedades.

Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Metroplus de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA.

Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Metroplus, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

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

La Administración del Fidecomiso, es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Mercantil Metroplus.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de la Información Financiera Suplementaria

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso Mercantil Metroplus.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

KRESTAT ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
14 de julio de 2023

Anexo 1

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley

Al 31 de diciembre de 2022

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables:

CONTENIDO	**CUMPLIMIENTO**		
	SI	**NO**	**N/A**
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Metroplus al 31 de diciembre de 2022, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

ANEXO 2

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley

Al 31 de diciembre de 2022

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables:

CONTENIDO	**CUMPLIMIENTO**		
	SI	**NO**	**N/A**
El Fideicomiso Mercantil Metroplus al 31 de diciembre de 2022 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

ANEXO 3

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2022

El informe, de fecha 14 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela **Representante Legal** **Fideicomiso Mercantil** **Metroplus**	**Ec. Karyna Ampuero Ávila** **Contadora General** **Fideicomiso Mercantil** **Metroplus**

ANEXO 4

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2022

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Objeto del Fideicomiso: El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, que mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecucióndel proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administracióny venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. (Reformado 10 de noviembre de 2017) Adicionalmente ver Anexo 5.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

ANEXO 5

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2022

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso (Reformadas parcialmente mediante escritura del 10 de noviembre de 2017):			
• Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato constitutivo.	X		
• Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplido sus fines: y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la Cláusula Décima Sexta del contrato constitutivo.			X
• Rendir cuentas semestrales de su gestión a los beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; yentregar informes de gestión de los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.	X		
• Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobrelos bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En este contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo las cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación licita.	X		
• De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración generare y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al Fideicomiso o a la Fiduciaria.	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
• Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.			X
• Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso Inmobiliario.	X		
• Abrir a nombre del fideicomiso las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los promitentes compradores en la fase inicial del proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes.	X		
• Llevar una contabilidad independiente para el fideicomiso.	X		
• Registrar a los beneficiarios del fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además, el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, acorde con los aportes mensuales de losconstituyentes – beneficiarios hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., 45%, a favor de Emuhold S.A. hasta el 45%, y a favor de Oslotels S.A., hasta el 10%.	X		
• Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega el presente fideicomiso. Si tales beneficiarios incumplen en más de cinco días de realizar las aportaciones determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del 9% anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros dos Constituyentes-Beneficiarios podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvierenen mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de Beneficiarios. No obstante, el Beneficiario tendrá e derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montosde las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa al Fideicomiso.	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
• Después de la devolución al Fideicomiso de los bienes inmuebles realizadas por el comodato precario, este tendrá la custodia y conservación del activo, para que desarrolle la construcción del Proyecto Constructivo en cada una de sus etapas; conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.	X		
• Realizar la actualización contable del patrimonio del Fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.	X		
• Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridospara la construcción y desarrollo de las etapas del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso	X		
• De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.	X		
• Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso al finalizar las etapas del mismo, en función al procedimiento que se determine en el contrato o la Junta de Fideicomiso.	X		
• Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.	X		
• Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.	X		
• Presentar al servicio de rentas internas, mensualmente las declaraciones de IVA, y Retenciones en la fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios conforme a la Ley.	X		
• Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cuando aquel lo solicitare.	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
• Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos a través de la Junta del Fideicomiso;	X		
• Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso;	X		
• Realizar transferencias de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos de las etapas del proyecto de conformidad con el presupuesto aprobadopor la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos, al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción delas garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Juntadel Fideicomiso.	X		
• En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento a la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el Constructor, las liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el Constructor de tal forma que el patrimonio del Fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.	X		
• Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del proyecto y el constructor, con los anticipos entregados.	X		
• Concluidas las obras constructivas relacionadas con las etapas del proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirentes finales, cuando estos hayan pagado el precio acorde con la forma de pago.	X		
• Suscribir el Acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.	X		
• Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
• Procedimiento para reformas: los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformatorio deberá ser suscrito por los constituyentes del presente Fideicomiso. El Fideicomiso Arco Iris, por comparecer al presente contrato únicamentepara transferir el inmueble en beneficio de Marriottcenter S.A. como paso previo para la liquidación del primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.	X		
• Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo en el avalúo comercial expedido porel perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo del Campo, el cual consta como anexo a la presente escritura.	X		
• El fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente dos y el Constituyente tres, no hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrán derechos fiduciarios de beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente.	X		
• Realizar el fraccionamiento del bien inmueble para el desarrollo, promoción y construcción de las etapas de acuerdo a lo instruido por la Junta de Fideicomiso.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Metroplus

ANEXO 6

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

Al 31 de diciembre de 2022

El informe, de fecha 14 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela **Representante Legal** **Fideicomiso Mercantil** **Metroplus**	**Ec. Karyna Ampuero Ávila** **Contadora General** **Fideicomiso Mercantil** **Metroplus**

ANEXO 7

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo

Al 31 de diciembre de 2022

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022.

Ab. Rafael Sandoval Vela **Representante Legal** **Fideicomiso Mercantil** **Metroplus**	**Ec. Karyna Ampuero Ávila** **Contadora General** **Fideicomiso Mercantil** **Metroplus**