

**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI**

**Información Financiera Suplementaria**

Al 31 de diciembre de 2022

## **FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI**

### **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 ÁGORA XXI**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Ágora XXI (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados 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**

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

### **Base de preparación y restricción del uso y distribución**

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Ágora XXI, 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 Ágora XXI, 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 Fideicomiso, es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Mercantil Ágora XXI.

## **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría 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 de Fideicomiso Mercantil Ágora XXI.
- 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.

**KRESTOF ECUADOR**

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.  
Socio

Guayaquil, Ecuador  
07 de julio de 2023

**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI****Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley****Al 31 de diciembre del 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Ágora XXI 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**  
**Ágora XXI**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

## ANEXO 2

### FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI

#### Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley

Al 31 de diciembre del 2022

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Ágora XXI 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**  
**Ágora XXI**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI**

**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 del 2022**

El informe, de fecha 07 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 salvedad y se presenta por separado.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**



**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI****El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso****Al 31 de diciembre del 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
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El presente contrato de Fideicomiso tiene por objeto recibir los bienes presentes y futuros mismo que conforman los bienesfideicomitidos, con la finalidad de la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. El presente Fideicomiso tiene como finalidad celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de los Promitentes Compradores de la Torre A "Ágora XXI" del proyecto inmobiliario "Ágora Ciudad Viva", respecto a las unidades inmobiliarias o alícuotas construidas de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos de promesa de compraventa que ha celebrado el Constituyente, para lo cual el Fideicomiso Mercantil Austria deberá ceder en su totalidad las Promesa de Compraventa que se encuentran detalladas en contrato constitutivo; y, además deberá realizar la cesión de activos y pasivos correspondiente a la Torre A "Ágora XXI" con la finalidad que el Fideicomiso cumpla con las obligaciones que mantengan con sus acreedores, proveedores, etcétera, acorde a las instrucciones del presente contrato.</li> </ul> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI****Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso****Al 31 de diciembre del 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 se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:			
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.	X		
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, de las instrucciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.	X		
- Recibir y administrar los bienes fideicomitados de manera prudente y diligente; y, celebrar los respectivos contratos de transferencia correspondientes a las Promesas de Compraventas detalladas en el Anexo Único de conformidad a los respectivos contratos. Asimismo, podrá transferir los Bienes, a cualquier título, de acuerdo con las instrucciones que reciba La Fiduciaria por parte del Beneficiario. El Beneficiario podrá instruir transferir los Bienes para constituir otros Fideicomisos mercantiles o adherirse a otros ya constituidos.	X		
- Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de los Bienes aportados. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada a los Bienes que pudiesen llegar a ser aportados por los Constituyentes, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencia o falta de aporte al Fideicomiso.	X		
- Pagar los impuesto, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generan con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender el patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o los Constituyentes y/o Beneficiario se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numera.	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Podrá enajenar y gravar a cualquier título o modo, cuando así lo instruya por escrito el Beneficiario los Bienes que conforman el patrimonio autónomo, siempre y cuando se encuentren libre de gravámenes; de igual forma, el Beneficiario podrá instruir que se celebren contratos de arrendamientos, comodatos y cualquier otro tipo de contrato que se encuentren acorde al objeto del Fideicomiso.	X		
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada a el Contribuyente y Beneficiario dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del mes al que se refiere dicha rendición de cuentas.	X		
- Previa aprobación del Beneficiario, cumplimiento 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 individualizados del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dedicadas por el Beneficiario.	X		
- La Fiduciaria deberá administrar los Bienes y activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparta el Beneficiario. La Fiduciaria está facultada para realizar gestiones de tenencia, custodia y transferencia a cualquier título de los Bienes del Fideicomiso, en los términos señalados en el presente contrato de la debida instrucción del beneficiario.	X		
- El Beneficiario, de forma individual, se reserva el derecho de impartir otras instrucciones, relacionadas a los Bienes aportados al Fideicomiso siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato sin necesidad de modificar el mismo.	X		
- Realizar pagos, ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Beneficiarios, respectivamente de acuerdo con los aportes que estos realicen; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.	X		
- Registrar contablemente los Bienes aportados al presente patrimonio autónomo de conformidad a la instrucción que reciba por parte del Contribuyente.	X		
- De requerirlo el Beneficiario, entregar en comodato los Bienes aportados al Fideicomiso Mercantil a favor de las personas que te	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
designe el Constituyente, en caso de que el mismo sea usado por un tercero.			

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI**

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

**Al 31 de diciembre del 2022**

El informe, de fecha 07 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contiene una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**

**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA XXI**

**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 del 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**  
**Ágora XXI**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Ágora XXI**