

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

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 Constituyente y Beneficiarios de:
FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Austria (en adelante el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio neto 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 Austria al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, cambios en el patrimonio neto 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

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

Cuestiones claves de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

- Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

Asunto clave de auditoria	Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría
<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

- Los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores los cuales con fecha 29 de abril de 2022 emitieron un dictamen sin salvedades.
- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito.
- En el primer trimestre del periodo 2022 se realiza la cesión de activos, pasivos y derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Austria por concepto de restitución fiduciaria, tal como se indica en la nota 1 a los estados financieros.

Responsabilidad del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración del Fideicomiso 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 Auditoría, 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
06 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	6.372	442.397
Inversiones	8	-	1.158.946
Cuentas por cobrar	9	335.252	650.258
Activos por impuestos corrientes	10	6	38.057
Total activos corrientes		<u>341.630</u>	<u>2.289.658</u>
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	11	-	35.751.239
Propiedades para inversión	12	-	1.685.937
Propiedades y equipo		-	927
Gastos Pagados por Adelantado	13	-	1.396.543
Activos por impuestos diferidos	10	-	68.743
Total activos no corrientes		<u>-</u>	<u>38.903.388</u>
Total activos		<u>341.630</u>	<u>41.193.046</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	14	-	5.274.899
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	511.172	1.742.024
Pasivos por impuestos corrientes	10	107.920	367.825
Total pasivos corrientes		<u>619.092</u>	<u>7.384.748</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	14	-	2.000.000
Cuentas por pagar	15	-	18.719.377
Total pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>20.719.377</u>
Total pasivos		<u>619.092</u>	<u>28.104.125</u>
Patrimonio			
Aporte patrimonial		-	13.491.551
Resultados acumulados	16	(277.462)	(402.630)
Total patrimonio		<u>(277.462)</u>	<u>13.088.921</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>341.630</u>	<u>41.193.046</u>

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ingreso por actividades ordinarias:</u>			
Ingresos por arriendo		-	162.826
Ingresos por venta de bienes		-	6.689.093
Costo de venta		-	(5.981.789)
Utilidad bruta		-	870.130
Gastos administrativos	17	(52.739)	(763.619)
Gastos de venta	17	-	(186.665)
Gastos financieros	17	(189)	(209.470)
Otros ingresos		22.857	380.287
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		(29.882)	90.662
Impuesto a la renta	10	(68.743)	(71.793)
(Pérdida) Utilidad neta		(98.625)	18.869

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados		Total
		Derecho Fiduciario	Resultados Acumulados	
Saldos al 01 de enero de 2021	10.066.352	3.845.203	(421.499)	13.490.052
Restitución al constituyente	(420.000)	-	-	(420.000)
Utilidad del periodo	-	-	18.869	18.869
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.646.352	3.845.203	(402.630)	13.088.921
Cesión de Derechos Fiduciarios (Nota 18)	(9.446.352)	(3.621.406)	-	(13.067.758)
Restitución de aporte (Nota 18)	(200.000)	-	-	(200.000)
Pérdida del periodo	-	-	(98.625)	98.625
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	223.797	(501.255)	(277.462)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujo de efectivo por las actividades de operación:			
(Pérdida) Utilidad neta		(98.625)	18.869
<u>Ajuste para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:</u>			
Depreciaciones y amortizaciones		-	300
Depreciación de propiedades de inversión	12	-	91.932
Impuesto a la renta corriente	10	-	61.888
Impuesto a la renta diferido	10	-	9.905
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>			
Disminución en activos corrientes		(1.326.103)	(34.325)
Aumento en pasivos corrientes		23.849	(570.959)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1.400.879)	(422.390)
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Restitución Aporte Constituyente	18	(200.000)	(420.000)
Nuevas Obligaciones financieras		1.000.000	1.071.807
Obligaciones financieras	14	(994.092)	-
Efectivo neto utilizado de actividades de financiamiento		(194.092)	651.807
Disminución neta del efectivo		(1.594.971)	229.417
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	8	1.601.343	1.371.926
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo	8	6.372	1.601.343

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

1. **Información del Fideicomiso**

Fideicomiso Mercantil Austria. – Fue constituido el 1 de abril del 2015 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No.2015.G.13.001618. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Vanton S.A. y Lighthouse S.A.

El Fideicomiso fue constituido como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto inmobiliario.

Mediante escritura de fecha 25 de octubre del 2021, se suscribió cesión de derechos fiduciarios (100%) de Vanton S.A. hacía Agorainc S.A.

El 29 de octubre del 2021, se procedió a autorizar la constitución de 4 Fideicomisos Mercantiles, con el objeto de dividir el proyecto inmobiliario.

Mediante acta de junta del Fideicomiso Mercantil Austria No. 140 celebrada el 6 de octubre de 2021, se aprueba la reforma del Fideicomiso Mercantil Austria para incluir entre sus instrucciones la instrumentación de cuatro negocios fiduciarios y autorizar al Fideicomiso Mercantil Austria para constituir cuatro fideicomisos mercantiles. Adicionalmente, se aprueba que el Fideicomiso Mercantil Austria ceda sus derechos fiduciarios de constituyente en los cuatro fideicomisos mercantiles a constituirse a favor de la Compañía Lighthouse S.A. por concepto de restitución Fiduciaria; y a favor de la Compañía Agorainc S.A. por concepto de restitución fiduciaria.

Con fecha 13 de enero de 2022 se celebró la cesión de activos y pasivos del Fideicomiso Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora XXI.

Con fecha 8 de marzo de 2022 se celebró la cesión de activos y pasivos del Fideicomiso Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center.

Con fecha 11 de febrero de 2022 se celebró la cesión de activos y pasivos del Fideicomiso Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades.

Con fecha 11 de febrero de 2022 se celebró la cesión de activos y pasivos del Fideicomiso Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Ciudad Médica.

2. **Instrucciones Fiduciarias**

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

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuentas de ahorro y/o corriente, según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que, al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

- Contratar con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto - Comercializador, al Constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios profesionales que se requieran para la ejecución de servicios en este contrato y lo que instruya la Junta del Fideicomiso. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad del Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- Recibir los recursos por parte de los Promitentes Compradores en virtud de la promesa de compraventa y compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Compradores podrán ser invertido en certificados de depósito a plazo en instituciones financiera ecuatorianas con una calificación igual o mayor a AA+ o en titulas valores que se coticen en el mercado de valores o en fondos de inversión administrados según lo instruya la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente del Proyecto.
- Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:

Pagar los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.

Pagar los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.

Pagar honorarios de una Compañía de auditoría externa, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario.

Pagar los intereses y otros costos y amortización del capital en caso de que el Constituyente Promotor, Beneficiario y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera, la Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Pagar los honorarios y comisiones de la fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.

Pagar los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas, que presten sus servicios, de ahora en adelante, para el proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, previo informe del Gerente del Proyecto. Estos pagos, serán solicitados por el Gerente del Proyecto Inmobiliario, los días 15, una vez que la Fiduciaria, informe de los saldos en cuenta, a través de requerimientos, cuyos cheques deberán estar listos en un plazo no mayor a dos semanas, prorrogables por un plazo similar por causas justificadas.

Pagar los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas, etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no haya certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.

- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

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

3. Base de preparación

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Austria**, 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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 el fideicomiso 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 gerencia 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.

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:

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 <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 aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.</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), 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</p>	<p>1 de enero 2022</p>

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.</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 periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.</p> <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</p>	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>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 periodo 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 diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<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>	
<p>Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)</p>	<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 periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.</p>	<p>1 de enero 2023</p>
<p>Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)</p>	<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</p>	<p>1 de enero 2023</p>

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>cambio en la estimación contable específica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que el Fideicomiso aplica la modificación.</p>	
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	<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>	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.	
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes"	<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>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.</p> <p>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.</p>	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024
La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.		

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el fideicomiso:

- 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.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo; ii) Cuentas por cobrar.

i) El efectivo

El 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 incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos locales.

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.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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 el fideicomiso para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

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

Baja en cuentas

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

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

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. Impuesto a las ganancias

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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

(i) Impuesto corriente

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

(ii) Impuesto diferido

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

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

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

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

(iii) Exposición tributaria

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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

d. Provisiones y contingencias

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

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

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

e. 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.

f. Patrimonio

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

g. Reconocimiento de costos y gastos

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

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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 en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Debido a las características del Fideicomiso no se han identificado factores de riesgo significativo que afecten los estados financieros adjuntos.

6. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo (nota 7)	6.372	442.397
Inversiones (nota 8)	-	1.158.946
Cuentas por cobrar (nota 9)	335.252	650.258
Total activos financieros	<u>341.624</u>	<u>2.251.601</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones financieras (nota 14)	-	7.274.899
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15)	511.172	20.461.401
Total pasivos financieros	<u>511.172</u>	<u>27.736.300</u>

(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:

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado	Método de valuación del valor razonable
Efectivo	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo
Inversiones	
Cuentas por cobrar	
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	

7. **Efectivo**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en efectivo representa principalmente el saldo en cuentas corrientes de tres bancos locales. El efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción.

8. **Inversiones**

A continuación, se detalla las inversiones con saldo al 31 de diciembre del 2021:

Composición	2021
<i>Banco Internacional</i>	
Certificado de depósito al 3,50% anual y vencimiento enero 2022	225.000
Certificado de depósito al 3,25% anual y vencimiento enero 2022	345.056
Certificado de depósito al 3,50% anual y vencimiento marzo 2022	191.088
Certificado de depósito al 3,00% anual y vencimiento enero 2022	112.828
Certificado de depósito al 3,85% anual y vencimiento marzo 2022	182.420
Certificado de depósito al 3,40% anual y vencimiento diciembre 2021	102.554
Total	1.158.946

Un movimiento de inversiones mantenidas por el fideicomiso durante el periodo 2022, es como sigue:

Saldo al 1 de enero del 2022	1.158.946
(-) Cobro de inversión	(785.439)
(-) Cesión de derecho (Nota 18)	(373.507)
Saldo al 31 de diciembre 2022	-

9. **Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas por cobrar asciende a un monto de US\$335.252 y US\$650.258, respectivamente. Dichos saldos corresponden a reembolsos de gastos y traspaso de fondos a los fideicomisos constituidos para la administración de las torres A, B, C y D. Así mismo, durante el periodo se efectuó una cesión de derechos (Ver nota 18) a los fideicomisos de administración por el monto de US\$1.748.831.

10. **Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos**

- Activos y pasivos de impuestos corrientes

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones recibidas	6	38.057
Total activos por impuestos	<u>6</u>	<u>38.057</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Contribución Temporal Post Covid 19	107.920	215.841
Total pasivos por impuestos	<u>107.920</u>	<u>215.841</u>

La contribución temporal sobre el patrimonio corresponde la contribución establecida Ley para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19 que deberá ser pagadera en el 2022 y 2023. Al 31 de diciembre de 2022, la provisión constituida es para realizar el pago de la segunda cuota del este impuesto.

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	<u>2022</u>
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	68.743
(-) Gasto por impuesto a la renta diferido	<u>(68.743)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>

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 y 2021, se determina como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(29.882)	90.662
(-) Amortización de pérdida tributaria	-	(82.517)
(+) Gastos no deducibles	6.633	239.408
(Pérdida) Utilidad Gravable	<u>(23.249)</u>	<u>247.553</u>

d. Impuesto reconocido en el resultado del periodo

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la renta corriente	-	61.888
Impuesto a la renta – diferido	-	9.905
	<u>-</u>	<u>71.793</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%.

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

f. Situación fiscal

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

Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022

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

- Reglamento para la aplicación de la LRTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

- 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. (...) (enumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.
- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.
- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.
- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.
- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.
- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

11. Inventario en construcción

Movimiento de inventario al 31 de diciembre del 2022:

Saldo al 1 de enero del 2022	35.751.239
(-) Cesión de derecho (Nota 18)	(35.751.239)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	-

12. Propiedades de inversión

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

Composición	
Oficinas	1.816.668
Bodegas	-
(-) amortización acumulada	(130.731)
Saldo al 31 de diciembre del 2021	1.685.937
(-) Cesión de derecho (Nota 18)	(1.685.937)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	-

13. Gastos Pagados por Adelantado

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

Saldo al 1 de enero del 2022	1.396.543
(-) Cesión de derecho (Nota 18)	(1.396.543)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	-

14. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2022, un detalle de las obligaciones financieras que componen este rubro, es como sigue:

<u>Banco del Pacifico</u>	
Préstamo al 8.95% anual y vencimiento septiembre 2022	4.091.899
<u>Banco Internacional</u>	
Préstamo al 8% anual y vencimiento enero 2022, corto plazo	1.000.000
Préstamo al 8% anual y vencimiento enero 2023, largo plazo	2.000.000
Agorainc S.A., al 1% anual y vencimiento diciembre 2021	100.000
Agorainc S.A., al 1% anual y vencimiento hasta septiembre 2022	83.000
Total al 31 de diciembre del 2021	7.274.899

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Un movimiento de las obligaciones financieras mantenidas por el fideicomiso durante el periodo 2022, es como sigue:

Saldo al 1 de enero del 2022	7.274.899
Nuevo préstamo	1.000.000
(-) Cesión de derecho (Nota 18)	(7.300.883)
(-) Pago de préstamo	(994.092)
(+) Provisión de interés	20.076
Saldo al 31 de diciembre del 2022	-

Durante el periodo 2022, los préstamos estuvieron garantizados por hipotecas abiertas por un monto de US\$1.969.376 y una hipoteca fiduciaria por US\$50.000

15. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Corriente

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

	2022	2021
Provisiones Fideicomiso Ágora ⁽¹⁾	476.629	-
Proveedores no relacionados ⁽²⁾	34.544	1.670.210
Anticipo	-	43.657
Depósitos En Garantía	-	26.130
Otros	-	2.026
Total	511.172	1.742.024

(1) Las provisiones del fideicomiso Ágora corresponde principalmente a los siguientes rubros:

Fideicomisos	2022
Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center	161.039
Fideicomiso Mercantil Ágora XXI	142.515
Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades	137.396
Fideicomiso Mercantil Ágora Ciudad Medica	35.678
Total	476.628

(2) Los saldos con proveedores no relacionados corresponden principalmente a CNEL EP por US\$18.390 e Interagua por US\$16.152.

Un movimiento de las cuentas por pagar durante el periodo 2022, es como sigue:

Saldo inicial al 1 de enero del 2022	1.742.024
(+) Adiciones	438.951
(-) Cesión de derecho (Nota 18)	(1.669.803)
Saldo final al 31 de diciembre del 2022	511.172

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

No corriente:

A continuación, se detalla el movimiento de las cuentas por pagar no corriente:

Saldo inicial al 1 de enero del 2022	18.719.377
(+) Adiciones	220.814
(-) Cesión de derecho (Nota 18)	(18.940.191)
Saldo final al 31 de diciembre del 2022	-

16. Patrimonio

Aporte patrimonial

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social del Fideicomiso presenta cambios respecto al periodo anterior. Como se detalla a continuación:

Saldo al 1 de enero del 2022	9.646.352
(-) Cesión de Pasivos y Activos Fid. Ágora Centro de Especialidades	2.516.588
(-) Cesión de Pasivos y Activos Fid. Ágora Ciudad Medica	2.516.588
(-) Cesión de Pasivos y Activos Fid. Ágora Medical Center	1.896.588
(-) Cesión de Pasivos y Activos Fid. Ágora XXI	2.516.588
(-) Restitución patrimonial	200.000
Saldo al 31 de diciembre del 2022	-

El 29 de octubre del 2021, se procedió a autorizar la constitución de 4 Fideicomisos Mercantiles, mediante escritura No. 20210901055P05389 con el objeto de dividir el proyecto inmobiliario.

17. Costos y gastos por naturaleza

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i><u>Gastos administrativos y de ventas:</u></i>		
Expensas	928	11.577
Depreciaciones	-	95.809
Gasto Generales	3.640	92.472
Gasto vehículo	45.000	-
Honorarios profesionales	-	101.380
Publicidad	-	186.665
Servicios básicos	-	3.724
Impuestos	3.171	265.672
Otros gastos	-	192.985
	<u>52.739</u>	<u>950.284</u>
<i><u>Gastos financieros:</u></i>		
Gastos bancarios	189	658
Gastos de interés	-	208.812

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	189	209.470
TOTAL	<u>52.928</u>	<u>1.159.754</u>

18. Cesión de derechos

El Fideicomiso tiene como constituyente a Vanton S.A. y su objetivo es concluir el proyecto "Agora ciudad viva", que consta de cumplir con 71 promesas de compraventa de Unidades Inmobiliarias suscritas por la anterior promotora PLAZACONSTI S.A.

Según acta de junta del Fideicomiso Mercantil Austria No. 140 celebrada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, el 6 de octubre del 2021 que tuvo como participantes a las siguientes entidades: Vanton S.A. en calidad del constituyente del Fideicomiso, Etinar S.A. en calidad de constructora del proyecto, Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en calidad de secretario de la junta del fideicomiso y Lighthouse en calidad de inventario. Se decidió aprobar los siguientes puntos:

- a) Reforma del Fideicomiso Mercantil Austria para incluir entre sus instrucciones la instrumentación de cuatro negocios fiduciarios y autorizar al fideicomiso mercantil Austria para construir cuatro fideicomisos mercantiles.

Los miembros de la junta aprueban unánimemente que el proyecto se desarrolle en 4 fases, a través de cuatro negocios fiduciarios diferentes a ser constituidos por el Fideicomiso Mercantil Austria, bajo la gestión y promoción inmobiliaria de Agorainc S.A. de la siguiente manera:

- Fideicomiso de Administración para La Torre A "Agora 21", al cual se aportarán las alícuotas de condominio de La Torre A.
 - Fideicomiso de Administración para La Torre B "Ágora Medical Center", al cual se aportará el solar sobre se edifique La Torre B.
 - Fideicomiso de Administración para La Torre C "Ágora Centro de Especialidades", al cual se aportará el solar sobre se edifique La Torre C.
 - Fideicomiso de Administración para La Torre D "Ágora Ciudad Medica", al cual se aportará el solar sobre se edifique La Torre D
- b) Ceder los Derechos Fiduciarios de Constituyente en los cuatro fideicomisos mercantiles a construirse a favor de la compañía Lighthouse S.A., por concepto de restitución fiduciaria. Los miembros de la junta aprueban unánimemente.
 - c) Ceder los Derechos Fiduciarios de Constituyente en los cuatro fideicomisos mercantiles a construirse a favor de la compañía Agorainc S.A., por concepto de restitución fiduciaria.

Los miembros de la junta aprueban unánimemente.

Según lo mencionado anteriormente, se detalla composición de la cesión de derechos fiduciarios:

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

<i>Activo</i>	
Efectivo y Equivalentes a Efectivo	222.579
Inversiones corrientes	373.507
D y otras cuentas por cobrar	1.748.831
Gastos Pagados por Adelantado	1.396.543
Inventarios	35.751.239
Propiedades de inversión	1.685.937
Total Activo	41.178.635
<i>Pasivo</i>	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.669.803
Cuentas por pagar	18.940.191
Obligaciones financieras	7.300.883
Total Pasivo	27.910.877
Total cesión de derechos fiduciarios y restitución de aporte patrimonial	13.267.758

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
Contador General