

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Información financiera suplementaria 31 de diciembre de 2023
junto con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

**Información financiera suplementaria al 31 de diciembre de 2023
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Anexo 1 Cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

Anexo 2 Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.

Anexo 3 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

Anexo 4 Valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Anexo 5 Cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

Al Representante Legal de Zion Administradora de fondos y Fideicomisos S. A.

Informe sobre la auditoría de la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre de 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 28 de marzo de 2023, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos del 1 al 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos del Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre de 2023 ha sido preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria. Somos independientes del Fideicomiso, de acuerdo con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de la información financiera suplementaria en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Base contable y restricción para la distribución

La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos, ha sido preparada por la administración del Fideicomiso con el propósito de cumplir con los requerimientos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores. En consecuencia, nuestro informe se emite únicamente para conocimiento de la Administración del Fideicomiso Mercantil San Eduardo y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no tiene otro propósito que el mencionado, por lo tanto, no podrá ser distribuido a ninguna otra parte distinta a las anteriormente señaladas.

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria (continuación)

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la información financiera suplementaria

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable de la preparación de la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos de conformidad con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y del control interno determinado como necesario por la Administración del Fideicomiso, para permitir la preparación de información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones materiales debidas a fraude o error. La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable por vigilar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de la información financiera suplementaria

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 6 adjunto, está libre de distorsiones materiales debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones materiales cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera presentada en los anexos 1 al 5 adjuntos.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en la información financiera suplementaria, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.



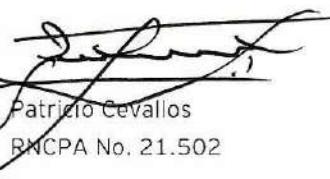
Building a better
working world

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria (continuación)

- Evaluamos si el contenido de la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 al 5 adjuntos, se presenta de manera razonable, de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 15, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.



RNAE No. 462



Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
28 de marzo de 2024

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

Anexo 1

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

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| Objeto del Fideicomiso: El Fideicomiso fue constituido con el objeto de recibir los bienes presentes y futuros, mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal, los administre y disponga de ellos según las instrucciones del contrato de constitución. | X | | |



Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Karyna Ampuero Ávila
Contadora

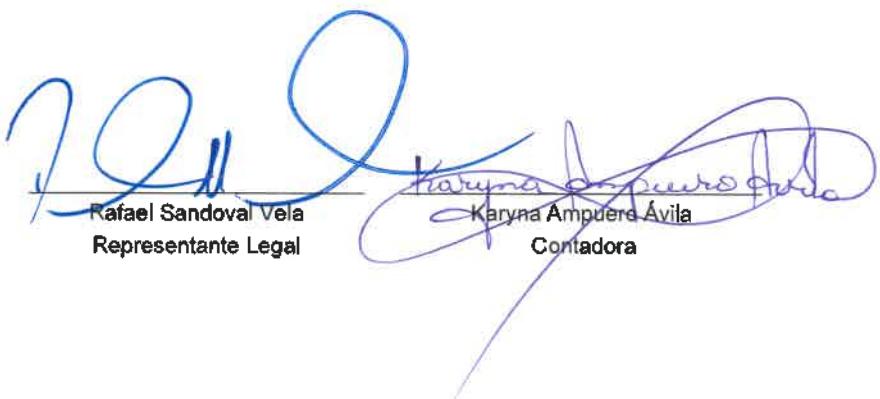
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso Anexo 2

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

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes: | | | |
| <ul style="list-style-type: none">• Ejercer todas las acciones y derechos inherentes en la calidad de Representante Legal, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, su normativa legal complementaria y en el contrato de constitución.• Recibir del Constituyente los recursos dinerarios necesarios para la administración del Fideicomiso.• Abrir cuentas bancarias de conformidad a la instrucción recibida por parte de Espinari S. A. De igual forma, mantener la cuenta bancaria en el Banco Bolivariano C.A., a nombre del Fideicomiso Mercantil San Eduardo, en donde se ha receptado los recursos del Fideicomiso, en la cual la única firma autorizada es la fiduciaria, a través de su representante legal o sus apoderados o funcionarios designados por ésta para tal efecto. Así mismo, se instruye a la fiduciaria que contrato el servicio de recaudaciones especiales para la identificación de depósitos de considerarlo necesario.• Administrar los dineros recibidos a fin de que se efectúe exclusivamente con cargo a ellos, la adquisición de inmuebles, urbanización, promoción, compraventas, mantenimiento y/o demás instrucciones que disponga por escrito la compañía Espinari S. A. a la Fiduciaria. Las cuentas que deba cancelar el presente Fideicomiso, con la excepción expresa de los honorarios de la Fiduciaria, deberán contar con la autorización previa de la compañía Espinari S. A.• Celebrar cualquier clase de contratos civiles, mercantiles y bancarios, contratos de hipotecas, fianzas y cualquier otra garantía que otorgue el Fideicomiso respecto de los bienes inmuebles de propiedad de este; así como, la posibilidad de constituir un nuevo Fideicomiso de conformidad con las instrucciones que imparta para el efecto el Constituyente. | X | | |
| | | X | |
| | | X | |
| | | X | |
| | | | X |

| CONTENIDO | CUMPLIMIENTO | | |
|---|--------------|----|-----|
| | SI | NO | N/A |
| • Suscribir contratos de arrendamiento; promesa de compraventa; compraventa y/o cualquier tipo de contrato relacionado a la administración de los bienes aportados al Fideicomiso, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales que para el efecto haya propuesto la compañía Espinari S. A. y lo instruya por escrito a la Fiduciaria. | X | | |
| • Llevar la contabilidad detallada del Fideicomiso, de conformidad con las normas de contabilidad vigentes y de acuerdo a las disposiciones pertinentes del Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, de la Ley de Régimen Tributario Interno, de las resoluciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; Junta Política Monetaria y Financiera; y, más normas pertinentes. | X | | |
| • Informar al Constituyente acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del presente contrato, y que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del presente Fideicomiso. | X | | |
| • Rendir cuentas de su gestión al Constituyente, en forma mensual, hasta los quince días de haber concluido el mes inmediato anterior; no obstante, los estados financieros del Fideicomiso serán remitidos dentro de los primeros cinco días del mes a reportar; así como también una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario, mediante el envío a la dirección del Constituyente, registrada en la Fiduciaria, de un estado de comprobación donde conste una relación detallada de los ingresos, inversiones y pagos que ha llevado a cabo en cumplimiento del presente contrato. La rendición de cuentas contendrá información dispuesta en la normativa legal correspondiente, sin embargo, el Constituyente, de acuerdo con sus necesidades, podrá requerir a la Fiduciaria la inclusión de información adicional en el formato que ésta establezca. Dentro de los diez días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, deberá aprobar la rendición de cuentas de que trata este numeral; pasado este término sin que se formulen objeciones o se soliciten aclaraciones a las mismas, se entenderá que ha sido aprobada. | X | | |
| • Cumplir con las instrucciones determinadas en el presente contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complementen. | X | | |
| • Ejercer la personería jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores a fondos fideicomitidos contra actos de terceros. | X | | |



Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Karyna Ampuero Ávila
Contadora

Fidelcomiso Mercantil San Eduardo

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

Anexo 3

No existe ninguna restricción a la fecha.



Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Karyna Ampuero Avila
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario
Anexo 4

El informe con fecha 28 de marzo de 2024, de los auditores independientes sobre los estados financieros de **Fideicomiso Mercantil San Eduardo** al 31 de diciembre de 2023, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.



Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Katyna Ampuero Avila
Contadora

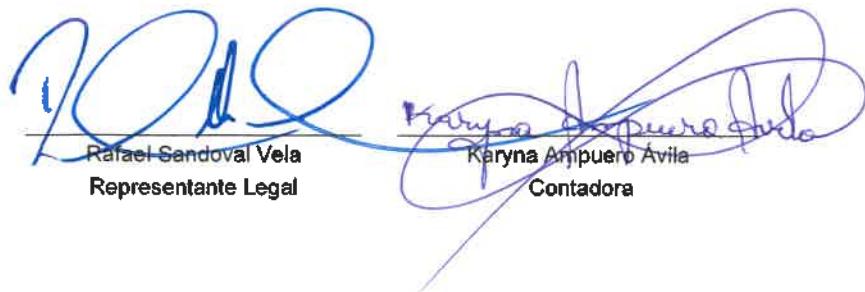
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes

anteriores

Anexo 5

| Recomendaciones periodo 2022 | Comentarios de la Gerencia: |
|---|--|
| 1.- Cuentas por cobrar vencidas mayores a 1 año | El Fideicomiso continúa realizando la gestión de cobro de la cartera vencida. |
| 2.- Falta de regularización de partidas en reporte auxiliar de Propiedades de inversión | Se procedió a la corrección de dicha situación. |
| 3.- Diferencias en reporte de facturación | El Fideicomiso continúa implementando revisiones oportunas para reducir las diferencias. |
| 4.- Subvaloración del gasto financiero del periodo | Se procedió a la corrección de dicha situación. |



Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Karyna Ampuero Avila
Contadora