

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2023

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Julio 6, 2023 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES, al 31 de diciembre del 2023, así como sus resultados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2023, el Fideicomiso mantiene saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas por US\$946,313 y US\$312,999, respectivamente, ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 9. CUENTAS POR PAGAR.
7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literales a) y b), que describe la incertidumbre relacionada con los efectos del Decreto Ejecutivo emitido el 9 de enero del 2024 en el que se reconoce la existencia de un conflicto armado en Ecuador y la “Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica” publicada el 12 de marzo del 2024. Hasta la fecha de emisión de esta opinión (Abril 30, 2024), el Fideicomiso que se dedica principalmente a la ejecución de un proyecto inmobiliario, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONOMICA, ha estado operando normalmente; sin embargo, no nos es posible aun establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Responsabilidades de la Administradora del Fideicomiso en relación con los estados financieros

8. La Administradora es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de fideicomiso en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones.
10. La Administradora es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.


Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.


Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES, al 31 de diciembre del 2023, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
13. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera al 31 de diciembre del 2023 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se adjunta en el Anexo 2.

Guayaquil, Ecuador
Abril 30, 2024



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE - 003
RMV - 2007.1.14.00004

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito 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 revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administradora del supuesto de fideicomiso en funcionamiento y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como fideicomiso en funcionamiento. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un fideicomiso en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable.

Nos comunicamos con la Administradora del Fideicomiso en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

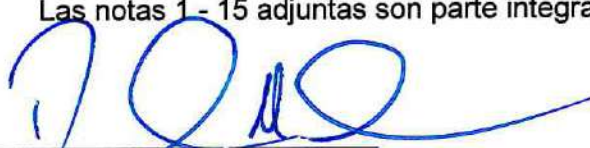
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

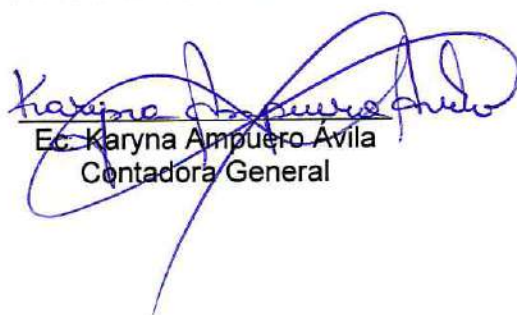
DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13 2022</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	4	24,416	730,732
Cuentas por cobrar	5	1,206,040	1,359,576
Obras en ejecución	6	11,687,602	6,481,241
Total activo corriente		12,918,058	8,571,549
Impuesto diferido	11	78,372	38,804
Otros activos	7	429,566	369,298
Total activo no corriente		507,938	408,102
Total activos		13,425,996	8,979,651
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	8	6,274,471	25,400
Cuentas por pagar	9	396,439	485,516
Total pasivo corriente		6,670,910	510,916
Obligaciones financieras	8	0	2,750,000
Anticipo de clientes	10	5,782,168	3,610,763
Total pasivo no corriente		5,782,168	6,360,763
Total pasivos		12,453,078	6,871,679
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	12	1,338,088	2,318,088
Resultados acumulados	12	(365,170)	(210,116)
Total patrimonio		972,918	2,107,972
Total pasivos y patrimonio		13,425,996	8,979,651

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES


DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>		2,130	10,014
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(201,921)	(176,572)
Gastos financieros		(174)	(181)
Total gastos		<u>(202,095)</u>	<u>(176,753)</u>
Otros ingresos		<u>5,343</u>	<u>11,568</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(194,622)	(155,171)
Impuesto a las ganancias	11	<u>39,568</u>	<u>38,792</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(155,054)</u>	<u>(116,379)</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO


DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aporte patrimonial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2021	0	(36)	(36)
Cesión de derechos, ver Nota 1. <u>ACTIVIDAD ECONOMICA</u>	2,487,404		2,487,404
Ajuste por alcance a cesión de derechos, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u>	30,684	(30,684)	0
Restitución, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u>	(200,000)		(200,000)
Ajustes, ver Nota 13. <u>REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS</u>		(63,017)	(63,017)
(Pérdida) neta del ejercicio		(116,379)	(116,379)
Saldos a diciembre 31, 2022, reestructurado	2,318,088	(210,116)	2,107,972
Restitución, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u>	(980,000)		(980,000)
(Pérdida) del ejercicio		(155,054)	(155,054)
Saldos a diciembre 31, 2023	1,338,088	(365,170)	972,918

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(155,054)	(116,379)
Ajuste para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	(39,568)	(38,792)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Disminución (aumento) en activos	2,176,759	(7,735,972)
(Disminución) aumento en pasivos	<u>(4,955,668)</u>	<u>3,528,387</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(2,973,351)	(4,362,756)
 <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Nuevas obligaciones financieras	3,450,000	2,858,133
Pago de obligaciones financieras	(202,785)	(82,733)
Restituciones	(980,000)	0
Aportes de constituyentes	0	<u>2,318,088</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	<u>2,267,215</u>	<u>5,093,488</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	(706,316)	730,732
Efectivo al comienzo del año	730,732	0
Efectivo al final del año	24,416	730,732

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Antecedentes:

Mediante escritura pública celebrada el 1 de Diciembre del 2021 ante el Notario Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Fideicomiso Mercantil Austria constituye el Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades, como constituyente aportante y Agorainc S.A. en calidad de beneficiario.

Constituyentes:

Agorainc S.A.
Lighthouse S.A.

Cesión de derechos fiduciarios de constituyente

Mediante escritura publica celebrada el 11 de febrero del 2022, Fideicomiso Mercantil Austria cede el 0.06 % de sus derechos fiduciarios a título gratuito a favor de Agorainc S.A.

Mediante escritura pública celebrada el 11 de febrero del 2022, Fideicomiso Mercantil Austria cede el 99.94 % de sus derechos fiduciarios a título gratuito de Lighthouse S.A.

Beneficiarios:

Agorainc S.A.

Acta de Mutuo Acuerdo

El 11 de febrero del 2022, se firma el Acta de Mutuo Acuerdo de cesión de activos y pasivos que realiza el Fideicomiso Mercantil Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades

Los activos y pasivos transferidos como parte de esta acta y contabilizados por el fideicomiso para continuar con la ejecución del proyecto inmobiliario denominado "Torre C, Ágora Centro de Especialidades", se detallan a continuación:

Activos

Inversiones temporales	373,507
Cuentas por cobrar	478,958
Cuentas por cobrar costo fijo	495,990
Intereses por cobrar	3,667
Cuentas por cobrar reembolso comisiones	303,658
Anticipos a proveedores	102,200
Terreno (1)	2,516,588
Total activos	<u>4,274,568</u>

<u>Pasivos</u>	
Préstamos terceros	103,000
Intereses por pagar	803
Proveedores	7,484
Anticipos de clientes	1,675,877
Total pasivos	1,787,164

<u>Patrimonio</u>	
Aporte patrimonial (2)	2,487,404

(1) Ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN

(2) Ver Nota 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

Objeto del Fideicomiso:

El objeto del presente fideicomiso es la ejecución del proyecto inmobiliario denominado "Torre C, Ágora Centro de Especialidades" en el inmueble con el dinero o recursos aportados por el constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato.

De acuerdo al Acta de Junta del Fideicomiso Mercantil Austria celebrada el 24 de septiembre del 2021, se resolvió la declaratoria del punto de equilibrio correspondiente a la "Torre C, Ágora Centro de Especialidades".

Descripción del proyecto:

Desarrollo e implementación del proyecto inmobiliario denominado "Ágora Centro de Especialidades", que se levanta sobre el solar 1(4), de la manzana 60, ubicado en la ciudadela Asociación Simón Bolívar, conformado por un edificio de consultorios médicos, locales comerciales, estacionamientos vehiculares, entre otros y que serán sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Cesión de promesa de compra-venta

Mediante escritura pública celebrada el 11 de febrero del 2022, el Fideicomiso Mercantil Austria cedió las promesas de compra-venta, con la finalidad que el Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades pueda realizar las transferencias de dominio de las unidades objeto de dichas promesas de compra-venta.

Inscripción Mercado de Valores

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2023.G.13.00.3852 como Fideicomiso de tipo inmobiliario el 17 de octubre del 2023.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2023 fueron aprobados por la Administración y serán puestos en consideración del Comité del Fideicomiso para su aprobación.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada de mercados no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el Fideicomiso solo mantiene activos y pasivos financieros clasificados en la categoría de medidos al costo amortizado. Los activos y pasivos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar y pagar sus flujos contractuales. Se presentan en el activo y pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, los cuales se clasifican como activos y pasivos no corrientes, respectivamente.

Los activos financieros a costo amortizado comprenden el efectivo y los deudores comerciales. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el

Fideicomiso incluye en esta cuenta el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

Los activos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Los pasivos financieros al costo amortizado comprenden los acreedores comerciales. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Los pasivos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será del 25% de la utilidad después de participación a trabajadores; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

c) Obras en ejecución

Las obras en ejecución comprenden los costos incurridos y acumulados en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ágora Centro de Especialidades", los cuales se reconocerán en resultados a medida que se satisfaga la obligación de desempeño (entrega de los inmuebles) acordada en las promesas de compraventa firmadas con los compradores.

d) Otros activos

Los otros activos corresponden a costos incrementales de obtener un contrato, directamente imputables al mismo, los cuales se reconocerán en los resultados del ejercicio en la medida que se reconozca el ingreso por la entrega del inmueble correspondiente al contrato de compraventa asociado.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será del 25% de la utilidad después de participación a trabajadores; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

f) Provisiones

El Fideicomiso reconoce a las provisiones cuando: (i) el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de Fideicomiso, que son descritas en la Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

4. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos locales	24,416	730,732
	<u>24,416</u>	<u>730,732</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13 2022</u>
<u>Partes relacionadas (1)</u>		
Etinar S.A.	900,261	1,131,304
Fideicomiso Mercantil Austria	0	137,396
Fideicomiso Mercantil Agora XXI	18,387	0
Agorainc S.A.	16,241	0
Fabián Cedeno	11,200	0
Guillermo Jouvin	224	0
Anticipos a proveedores	259,624	90,773
Otros	103	103
	<u>1,206,040</u>	<u>1,359,576</u>

- (1) Durante los años 2023 y 2022, las transacciones con partes relacionadas corresponden a lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorarios gerencia proyecto (i)	101,503	0
Costos por reembolsos (ii)	3,004,972	1,453,923
Alquiler de maquinarias	110,953	156,733
Servicios prestados (ii)	1,171,976	530,081
Cesiones	18,387	0

- (i) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal c) Contrato de gerencia del proyecto.
- (ii) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración.

6. OBRAS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el movimiento de las obras en ejecución es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	6,481,241	448,342
Terreno	0	2,516,588 (1)
Cuenta por cobrar por reembolso	0	495,990
Costos directos e indirectos del año (2)	4,997,411	3,020,321
Provisión de costos	208,950	0
Saldo final (3)	<u>11,687,602</u>	<u>6,481,241</u>

- (1) Ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Acta de Mutuo Acuerdo.
- (2) Ver Notas 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración
- (3) Ver Nota 8. OBLIGACIÓN FINANCIERA.

7. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de otros activos corresponde a comisiones pagadas por la comercialización de los consultorios médicos y locales comerciales del proyecto, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b) Contrato de comercialización.

8. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	<u>Corto</u>	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>
	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>
<u>Banco Internacional</u> (1)			
Préstamo con vencimiento hasta febrero del 2024, con una tasa de interés promedio del 9.54%	6,200,000	0	2,750,000
Intereses por pagar	74,471	25,400	0
	<u>6,274,471</u>	<u>25,400</u>	<u>2,750,000</u>

(1) El 24 de febrero del 2022 se suscribió escritura pública de hipoteca abierta a favor del Banco Internacional C.A., ante la Notaria décima séptima del cantón Guayaquil, ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13</u> <u>2022</u>
Proveedores y otros	83,440	244,241
<u>Partes relacionadas</u>		
Agorainc S.A.	104,049	104,049
Fideicomiso Mercantil Austria	0	137,226
Etinar S.A.	208,950	
	<u>396,439</u>	<u>485,516</u>

10. ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de los anticipos recibidos de los clientes por las promesas de compraventa y reservas ascienden a US\$5,782,168 (2022: US\$3,610,753).

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(194,622)	(155,171)
Gastos no deducibles	36,350	2
(Pérdida) tributaria	<u>(158,272)</u>	<u>(155,169)</u>

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	(38,804)	(12)
Ajuste del año	<u>(39,568)</u>	<u>(38,792)</u>
Saldo final	<u>(78,372)</u>	<u>(38,804)</u>

Reformas tributarias

Mediante Registro Oficial No. 461 de fecha 20 de diciembre del 2023, se publica la "Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo", la cual se encuentra reglamentada a la fecha de emisión de este informe.

A continuación, los principales puntos de la ley son:

- Las autoreteniones para los grandes contribuyentes;
- Amnistía o condonación tributaria;
- Devolución de IVA para la construcción de proyectos inmobiliarios; y,
- Otros.

12. PATRIMONIO

Aporte patrimonial

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el aporte patrimonial del Fideicomiso presenta cambios respecto al período anterior como se detalla a continuación:

Aporte inicial (1)	2,487,404
Ajuste por alcance a cesión de derechos (2)	30,684
Restituciones (3)	(200,000)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	2,318,088
Restituciones (3)	(980,000)
Saldo al 31 de diciembre del 2023	1,338,088

(1) Ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Acta de Mutuo Acuerdo.

(2) Mediante carta de instrucción de Agorainc S.A. dirigida al Fideicomiso Mercantil Austria y a la Administradora, de fecha 31 de diciembre del 2022 se instruye el registro del alcance a la cesión de derechos por la transferencia de los resultados acumulados que le corresponden a la Torre C.

(3) Mediante Acta de Comité del Fideicomiso firmada el 21 de octubre del 2022 se aprueba el pago de la restitución patrimonial correspondiente a Lighthouse S.A. sobre el aporte realizado en el Fideicomiso, de acuerdo al flujo.

13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

A efectos, de que los estados financieros sean comparativos se reestructuraron las principales cuentas de los estados financieros al 31 de diciembre del 2022 de la siguiente manera:

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Estado de situación financiera</u>			
<u>Activo corriente</u>			
Obras en ejecución	6,481,241	6,481,241	0
Cuentas por cobrar	1,359,576	25,789	1,333,787
<u>Activo no corriente</u>			
Obras en ejecución	0	(6,481,241)	6,481,241
	7,840,817	25,789	7,815,028
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar	485,516	(88,806)	396,710
	485,516	(88,806)	396,710
<u>Patrimonio</u>			
Resultados acumulados (1)	(210,116)	63,017	(147,099)
	(210,116)	63,017	(147,099)

(1) Ver Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literal c).

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración

Con fecha 19 de agosto del 2021, el Fideicomiso Mercantil Austria firma un contrato con Etinar S.A., para la construcción de la obra civil de la Torre "C" del proyecto inmobiliario denominado "Ágora Centro de Especialidades", bajo la modalidad de administración.

El valor referencial del contrato para la construcción es de US\$13,920,473 incluido el IVA, que incluye los costos directos de la obra.

El Fideicomiso Mercantil Austria pagará a Etinar S.A., los siguientes valores: i) Por la gestión general, el valor referencial que corresponde al 5% de los costos directos de la obra por US\$696,024 y ii) Por honorarios, el valor referencial que corresponde al 5% de los costos directos por US\$696,024. El plazo para la entrega del trabajo es de 24 meses o lo que dure el proyecto.

Etinar S.A. se compromete a entregar las siguientes pólizas de seguros a favor del Fideicomiso Mercantil Austria:

- 1) Póliza de seguro por el buen uso de anticipo, por el 100% del valor entregado como anticipo.
- 2) Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total de los costos por obras civiles.

Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 3 de diciembre del 2021, el Fideicomiso Mercantil Austria le cede al Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades el contrato de construcción antes mencionado.

Al 31 de diciembre del 2023, se han activado costos relacionados con este contrato por US\$4,176,947.

b) Contrato de comercialización

Con fecha 19 de agosto del 2021, el Fideicomiso Mercantil Austria firma un contrato con Agorainc S.A. con el objeto de que realice la comercialización del proyecto denominado "Ágora Centro de Especialidades".

El Fideicomiso pagará a Agorainc S.A. un honorario correspondiente al 2.5% del valor de las promesas de compraventa ejecutadas de forma mensual. El presente contrato tendrá la misma duración que tenga el proyecto inmobiliario es decir hasta la entrega definitiva del proyecto a sus compradores y, de haber inventario, hasta la entrega a los beneficiarios del Fideicomiso.

Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 3 de diciembre del 2021, el Fideicomiso Mercantil Austria le cede al Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades el contrato de comercialización antes mencionado.

c) Contrato de gerencia del proyecto

Con fecha 19 de agosto del 2021, el Fideicomiso Mercantil Austria firma un contrato con Agorainc S.A. con el objeto de que realice la Gerencia del proyecto en la construcción del edificio Torre C "Ágora Centro de Especialidades".

El Fideicomiso pagará a Agorainc S.A. un honorario de US\$696,024 más IVA. El presente contrato tendrá la misma duración que tenga el proyecto inmobiliario es decir hasta la entrega definitiva del proyecto a sus compradores y, de haber inventario, hasta la entrega a los beneficiarios del Fideicomiso.

Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 3 de diciembre del 2021, el Fideicomiso Mercantil Austria le cede al Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades el contrato de gerencia del proyecto antes mencionado.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 30, 2024) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por las situaciones que se describen a continuación:

a) Conflicto armado en Ecuador

El martes 9 de enero del 2024, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 111 (publicado en el R.O. No. 474 del 10 de enero del 2024) reconoce la existencia de un conflicto armado interno, dispone la movilización e intervención de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en el territorio nacional para garantizar la soberanía e integridad territorial y ordena a las Fuerzas Armadas ejecutar operaciones militares para neutralizar a los grupos identificados del crimen organizado transnacional, organizaciones terroristas y los actores no estatales beligerantes.

b) "Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica"

Mediante Registro Oficial – Suplemento No. 516 de fecha 12 de marzo del 2024, se publica la "Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica". A continuación, los principales puntos de la ley son:

- Contribución temporal de seguridad (CTS) del 3.25% sobre la utilidad gravada del ejercicio fiscal 2022, para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con fecha máximo de pago del 31 de marzo 2024 y 2025.
- En la Ley de Régimen Tributario Interno se incrementa la tarifa general del Impuesto al Valor Agregado e incorpora la tarifa del Impuesto al Valor Agregado del 5% en las transferencias locales de materiales de construcción.
- En la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, se reforma la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas que será del 5%.

c) Mediante Acta de Comité del Fideicomiso de fecha 30 de abril 2024, se ratifica el ajuste de saldos por cobrar y pagar entre partes relacionadas por un neto de US\$63,017, Ver Nota 13. REESTRURACION DE ESTADOS FINANCIEROS



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Ec. Karina Ampuero Avila
Contadora General

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES al amparo de lo dispuesto por el Consejo Nacional de Valores (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) en la Resolución No. CNV-008-2006 que contiene las Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).
2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.
3. La Administradora de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.
4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administradora de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES, no ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.
5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 15 del Capítulo IV, Sección IV de la Resolución No. CNV-008-2006.

Respecto a la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones indicamos lo siguiente:

- a) Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores

Las actividades realizadas por FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES durante el año 2023, se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores y los Reglamentos que rigen su actividad.

b) Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES por el período terminado al 31 de diciembre del 2023, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno del Fideicomiso.

A continuación, detallamos los puntos identificados en nuestra revisión y reportados en la carta denominada "Comunicación de deficiencias en el control interno":

No.	Observaciones
1.-	Formalización de aprobación de estados financieros
2.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con partes relacionadas

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el mismo que es emitido hasta el 31 de julio del 2024.

d) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores

El Fideicomiso se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores, en referencia a:

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Servicio de Rentas Internas.

e) Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

No hubo recomendaciones en informes anteriores.

f) Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Objeto.

g) Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en su calidad de representante legal del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias recibidas durante el periodo 2023.

h) 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

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Objeto.

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

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Acta de Mutuo Acuerdo y 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

6. Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el segundo párrafo y para su información, y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes que las previstas en el contrato.