

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA

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 CIUDAD MÉDICA

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA, 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 CIUDAD MÉDICA 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 CIUDAD MÉDICA, 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\$932,343 y US\$142,410, respectivamente, ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 8. CUENTAS POR PAGAR.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 14. 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 1)

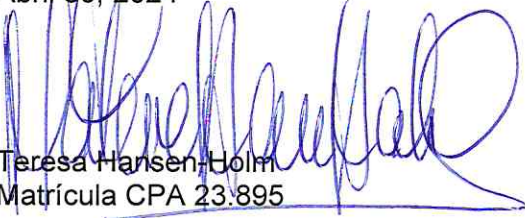
11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es 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

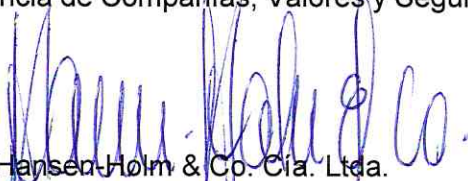
12. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA, al 31 de diciembre del 2023, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

13. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA 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. Cia. 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 CIUDAD MÉDICA, 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 CIUDAD MÉDICA

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 12 2022</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	892,262	1,071,144
Cuentas por cobrar	5	967,891	3,015
Obras en ejecución	6	2,960,613	2,560,990
Total activo corriente		<u>4,820,766</u>	<u>3,635,149</u>
Impuesto diferido	10	5,485	7,570
Otros activos	7	407,136	109,076
Total activo no corriente		<u>412,621</u>	<u>116,646</u>
Total activos		<u>5,233,387</u>	<u>3,751,795</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	8	220,111	208,803
Total pasivo corriente		<u>220,111</u>	<u>208,803</u>
Anticipo de clientes	9	2,501,646	1,051,943
Total pasivo no corriente		<u>2,501,646</u>	<u>1,051,943</u>
Total pasivos		2,721,757	1,260,746
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	11	2,578,829	2,573,829
Resultados acumulados	11	(67,199)	(82,780)
Total patrimonio		<u>2,511,630</u>	<u>2,491,049</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,233,387</u>	<u>3,751,795</u>

Las notas 1 – 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente por RAFAEL
SANDOVAL VELA RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.30 23:58:56 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA Firmado digitalmente por
AMPUERO AVILA KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 23:54:32 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 12 2022</u>
Ingresos por actividades ordinarias		65,708	19,854
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(50,674)	(49,136)
Gastos financieros		(220)	(181)
Total gastos		<u>(50,894)</u>	<u>(49,317)</u>
Otros ingresos		<u>6,382</u>	<u>5,334</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		21,196	(24,129)
Impuesto a las ganancias	10	<u>(5,615)</u>	<u>6,695</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>15,581</u>	<u>(17,434)</u>

Las notas 1 – 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON
SANDOVAL
VELA

Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON
SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.30 23:59:14
-05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA
AMPUERO AVILA

Firmado digitalmente por
KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 23:54:50 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA

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	(2,624)	(2,624)
Cesión de derechos, ver Nota 1. <u>ACTIVIDAD ECONOMICA</u>	2,517,577		2,517,577
Ajuste por alcance a cesión de derechos, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u>	11	(11)	0
Nuevos aportes, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u>	56,241		56,241
Ajustes, ver Nota 12. <u>REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS</u>		(62,711)	(62,711)
(Pérdida) neta del ejercicio		(17,434)	(17,434)
Saldos a diciembre 31, 2022, reestructurado	2,573,829	(82,780)	2,491,049
Nuevos aportes, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u>	5,000		5,000
Utilidad neta del ejercicio		15,581	15,581
Saldos a diciembre 31, 2023	2,578,829	(67,199)	2,511,630

Las notas 1 – 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON SANDOVAL
VELA
Fecha: 2024.04.30 23:59:32
-05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por
KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 23:55:05 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA

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>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	15,581	(17,434)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	5,615	(6,695)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
(Aumento) en activos	(1,672,150)	(18,459)
Aumento en pasivos	<u>1,467,072</u>	<u>926,491</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(183,882)	883,903
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Nuevos aportes de constituyente	5,000	131,000
Préstamos de terceros	<u>0</u>	<u>56,241</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	5,000	187,241
(Disminución) aumento neta en efectivo	(178,882)	1,071,144
Efectivo al comienzo del año	1,071,144	0
Efectivo al final del año	892,262	1,071,144

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.30
23:59:46 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 23:55:23 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA

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 Ciudad Médica, 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 pública 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 Ciudad Médica.

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 D Ágora Ciudad Médica", se detallan a continuación:

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

Activos

Cuentas por cobrar	119,705
Terreno (i)	2,516,588
Costos indirectos	1,868
Comisiones en ventas	10,716
Total activos	<u>2,648,877</u>

Pasivos

Préstamos terceros	10,000
Intereses por pagar	15
Proveedores	11,960
Anticipos de clientes	109,325
Total pasivos	<u>131,300</u>

Patrimonio

Aporte patrimonial (ii)	2,517,577
-------------------------	-----------

- (i) Ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCION
(ii) Ver Nota 11. PATRIMONIO, Aporte patrimonial

Descripción del proyecto

Desarrollo e implementación del proyecto inmobiliario denominado “Ágora Ciudad Médica”, que se levanta sobre el solar 1(2), de la manzana 60, ubicado en la calle Joaquin Orrantía González, conformado por un edificio de consultorios médicos, locales comerciales, estacionamientos vehiculares, entre otros y que serán sometidos al régimen de propiedad horizontal.

De acuerdo al Acta de Comité del Fideicomiso celebrada el 12 de junio del 2023, se resolvió la declaratoria del punto de equilibrio correspondiente a la “Torre D, Ágora Ciudad Médica”.

Inscripción Mercado de Valores

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2022.G.13.003442 como Fideicomiso de tipo inmobiliario el 8 de junio del 2022.

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 compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la compañía 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, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales con vencimiento menor a 90 días.

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.

c) Obras en ejecución

Las obras en ejecución comprenden los costos incurridos y acumulados en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ágora Ciudad Médica", 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 Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos locales	734,283	43,235
Inversiones	157,979	1,027,909 (1)
	<u>892,262</u>	<u>1,071,144</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2022, incluye principalmente i) Certificado de depósito en Banco Bolivariano por US\$175,000 y Banco Internacional por US\$192,447 con vencimiento entre marzo y abril del 2023 a una tasa de interés que fluctúa entre el 2.70% y el 5.75%; ii) Fondos de Inversión en ANEFI por US\$178,902; y, iv) Aval bancario de MACONSA S.A. por US\$481,560.

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>2022</u>
<u>Partes relacionadas (1)</u>		
Etinar S.A.	846,000	0
Agorainc S.A.	62,273	0
Fideicomiso Mercantil Agora XXI	12,534	0
Fabián Cedeño	11,200	0
Guillermo Jouvin	336	0
Anticipos a proveedores	34,934	0
Otros	614	3,015
	<u>967,891</u>	<u>3,015</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)	72,502	0
Costos por reembolsos (ii)	166,528	1,453,923
Alquiler de maquinarias	10,160	156,733
Servicios prestados (ii)	30,389	530,081
Cesiones	12,534	0

(i) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal c) Contrato de gerencia del proyecto.

(ii) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración.

...Ver página siguiente Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN.

6. OBRAS EN EJECUCION

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	2,560,990	672
Terreno	0	2,516,588 (1)
Costos indirectos por cesión	0	1,868
Costos directos e indirectos del año	336,513	41,862
Provisión de costos	63,110	0
Saldo final de obras en curso	<u>2,960,613</u>	<u>2,560,990</u>

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

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 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b) Contrato de gerencia de comercialización.

8. 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 12 2022</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Agorainc S.A.	142,410	142,190
Fideicomiso Mercantil Austria	0	62,711
Etinar S.A.	63,110	0
Otras	14,591	3,902
	<u>220,111</u>	<u>208,803</u>

9. 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\$2,501,646 (2022: US\$1,051,943).

...Ver página siguiente Nota 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	21,196	(24,129)
Gastos no deducibles	18,419	3
(-) Otras rentas exentas	(18,441)	(2,654)
Gastos para generar rentas exentas	220	0
Amortización de pérdidas	(5,349)	
Utilidad gravable / (pérdida) tributaria	<u>16,045</u>	<u>(26,780)</u>
Impuesto causado	3,530	0

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	7,570	875
Ajuste del año	<u>(2,085)</u>	<u>6,695</u>
Saldo final	<u>5,485</u>	<u>7,570</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.

11. PATRIMONIO

Aporte patrimonial

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el aporte patrimonial del Fideicomiso se compone de la siguiente manera:

Aporte inicial (1)	2,517,577
Ajustes por alcance a cesión de derechos (2)	11
Nuevos aportes (3)	<u>56,241</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2022	2,573,829
Nuevos aportes (3)	<u>5,000</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2023	<u>2,578,829</u>

(1) Ver Notas 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 D.
- (3) Durante los años 2023 y 2022, el Fideicomiso recibió aportes en efectivo del constituyente Agorainc S.A. US\$5,000 (2022: US\$56,241) correspondientes a su aporte patrimonial.

12. 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	2,560,990	2,560,990	0
<u>Activo no corriente</u>			
Obras en ejecución	0	(2,560,990)	2,560,990
	<u>2,560,990</u>	<u>0</u>	<u>2,560,990</u>
	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar	208,803	(62,711)	146,092
	<u>208,803</u>	<u>(62,711)</u>	<u>146,092</u>
<u>Patrimonio</u>			
Resultados acumulados (1)	(82,780)	62,711	(20,069)
	<u>(82,780)</u>	<u>62,711</u>	<u>(20,069)</u>
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Ingreso por actividades ordinarias	19,854	19,854	0
Gastos administración	(49,136)	(1,976)	(47,160)
Otros ingresos	5,334	(17,878)	23,212
	<u>(23,948)</u>	<u>0</u>	<u>(23,948)</u>

(1) Ver Nota 14. EVENTOS SUBSECUENTES, literal c).

13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración

Con fecha 15 de junio del 2023, el Fideicomiso firma un contrato con Etinar S.A., para la construcción de la obra civil de la Torre "D" del proyecto inmobiliario denominado "Ágora Ciudad Médica", bajo la modalidad de administración.

El valor referencial del contrato para la construcción es de US\$16,337,151 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\$816,858 y ii) Por honorarios, el valor referencial que corresponde al 5% de los costos directos por US\$816,858. 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.

b) Contrato de comercialización

Con fecha 16 de octubre del 2023, el Fideicomiso firma un contrato con Agorainc S.A. con el objeto de que realice la comercialización del proyecto denominado "Ágora Ciudad Médica".

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.

c) Contrato de gerencia de proyecto

Con fecha 15 de junio del 2023, el Fideicomiso firma un contrato con Agorainc S.A. con el objeto de que realice la Gerencia del proyecto en la construcción del edificio Torre D "Ágora Ciudad Médica".

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.

14. 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 Reformatoria 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\$62,711, ver Nota 12. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.05.01 00:00:21 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 23:55:51 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CIUDAD MÉDICA 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 CIUDAD MÉDICA 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 CIUDAD MÉDICA, 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 CIUDAD MÉDICA 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 CIUDAD MÉDICA 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, Aportes de los constituyentes y 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial y Resultados acumulados.

- 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.