

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

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 GRANOLLERS

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS, 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 GRANOLLERS por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Julio 5, 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 GRANOLLERS, 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\$1,571,831 y US\$307,954, 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 describen 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 proyecto inmobiliario, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando normalmente; sin embargo, no nos es posible aún 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)

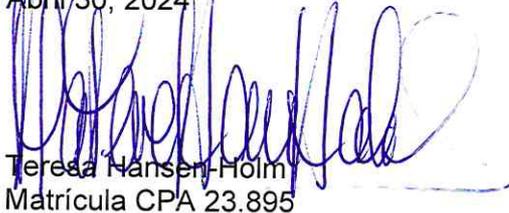
11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es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

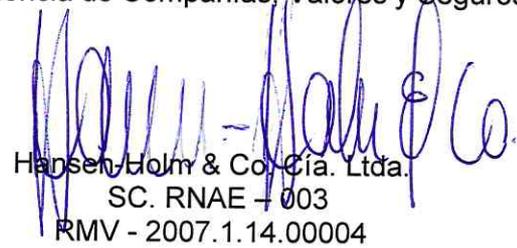
12. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS, al 31 de diciembre del 2023, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

13. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS 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 GRANOLLERS, 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 del 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 GRANOLLERS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13 2022</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	84,642	39,972
Cuentas por cobrar	5	1,588,271	1,531,990
Inventarios	6	1,642,329	0
Obras en ejecución	7	197,644	8,611,344
Total activo corriente		<u>3,512,886</u>	<u>10,183,306</u>
Impuesto diferido	11	0	7,402
Otros activos	8	30,761	313,178
Total activo no corriente		<u>30,761</u>	<u>320,580</u>
Total activos		<u><u>3,543,647</u></u>	<u><u>10,503,886</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	489,025	625,338
Total pasivo corriente		<u>489,025</u>	<u>625,338</u>
Cuentas por pagar	9	0	432,314
Anticipo de clientes	10	426,707	6,847,185
Total pasivo no corriente		<u>426,707</u>	<u>7,279,499</u>
Total pasivos		915,732	7,904,837
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	12	2,044,498	2,591,049
Resultados acumulados	12	583,417	8,000
Total patrimonio		<u>2,627,915</u>	<u>2,599,049</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>3,543,647</u></u>	<u><u>10,503,886</u></u>

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

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13 2022</u>
Ingresos por actividades ordinarias		8,647,398	309,933
Costo de ventas		<u>(7,613,154)</u>	<u>(284,355)</u>
Utilidad bruta		1,034,244	25,578
<u>Gastos</u>			
Gastos de venta y administración		(290,900)	(13,847)
Gastos financieros		<u>(91)</u>	<u>(100)</u>
Total gastos		(290,991)	(13,947)
Otros ingresos		<u>9,659</u>	<u>9,248</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		752,912	20,879
Impuesto a las ganancias	11	<u>(187,962)</u>	<u>(5,763)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>564,950</u>	<u>15,116</u>

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

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Aporte patrimonial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2021	2,591,049	(7,116)	2,583,933
Utilidad neta del ejercicio	0	15,116	15,116
Saldos a diciembre 31, 2022	2,591,049	8,000	2,599,049
Restituciones, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u>	(546,551)		(546,551)
Ajustes		10,467	10,467
Utilidad neta del ejercicio		564,950	564,950
Saldos a diciembre 31, 2023	2,044,498	583,417	2,627,915

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

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

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 neta del ejercicio	564,950	15,116
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	187,962	5,763
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
(Disminución) en activos	2,138,637	(1,276,454)
Aumento en pasivos	<u>(1,694,495)</u>	<u>3,163,011</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	1,197,054	1,907,436
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos, neto	<u>(1,152,384)</u>	<u>(2,159,622)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(1,152,384)	(2,159,622)
Aumento (disminución) neto en efectivo	44,670	(252,186)
Efectivo al comienzo del año	39,972	292,158
Efectivo al final del año	84,642	39,972

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

FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Constitución y objeto

El Fideicomiso Mercantil GRANOLLERS se constituyó mediante escritura pública celebrada el 15 de mayo del 2019, ante la Notaria titular décima séptima del cantón Guayaquil, el cual se procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 22 de Mayo del 2019.

Constituyentes:

Constituyente aportante: Vigerano S.A. con el 67.52%

Constituyente dos: Estancias Cerro Azul S.A. con el 32.49%

Aportes de los Constituyentes

Vigerano S.A. aporta a la constitución del presente Fideicomiso, el lote de terreno de veintiún mil ochocientos dos metros cuadrados con cero ocho decímetros cuadrados (21.802,08 m²) identificado como la Manzana ochocientos sesenta y nueve (869) ubicado en la III Etapa I de la Urbanización Terranostra, parroquia Tarqui, en el cantón Guayaquil

El inmueble fue aportado al fideicomiso de acuerdo al avalúo pericial realizado por el Arq. Mario Pólit, esto es US\$2,591,048.81; Ver Nota 7. OBRAS EN EJECUCION

Cesión de Derecho

Mediante escritura pública celebrada el 17 de Octubre del 2019, ante la Notaría titular Décima Séptima del cantón Guayaquil, Vigerano S.A. cedió y transfirió a favor de la compañía Estancias Cerro Azul S.A. el 32.48% de sus derechos fiduciarios de constituyente que le corresponden del Fideicomiso Mercantil Granollers.

Beneficiarios:

Vigerano S.A.
Guillermo Jouvin

Objeto del fideicomiso

El Fideicomiso Mercantil Granollers tiene por objeto la ejecución del proyecto inmobiliario en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por el constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren para el cumplimiento de las instrucciones.

Cesiones de derecho de "Promesas de compraventa"

Mediante escritura pública celebrada el 11 de Julio del 2019 ante la Notaría Quincuagésima Quinta del cantón Guayaquil, Vigerano S.A. cedió y transfirió, a favor del Fideicomiso la totalidad de los derechos de promesas de compraventa.

Inscripción Mercado de Valores

Con fecha 22 de Octubre del 2019, la Superintendencia de Compañía Valores y Seguros dispuso mediante resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00008643 la inscripción del Fideicomiso en el Catastro público del Mercado de Valores bajo la inscripción No.2019.G.13.002737.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2023 fueron aprobados por la Administración y serán puestos en consideración de la Junta 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, el Fideicomiso 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 convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Al 31 de diciembre del 2023, 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 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.

c) Obras en ejecución - Inventarios

Las obras en ejecución comprenden los costos incurridos y acumulados en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Granollers", 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.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia el Fideicomiso y la transferencia se puede medir fiablemente.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

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 los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de fideicomiso en funcionamiento.

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	50,964	39,972
Inversiones	33,678	0
	<u>84,642</u>	<u>39,972</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>		
Vigerano S.A.	1,321,831	1,206,621
Etinar S.A.	250,000	250,000
Clientes	16,213	990
Otras	227	74,379
	<u>1,588,271</u>	<u>1,531,990</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Costos por reembolsos (i)	190,010	819,124
Alquiler de maquinarias	1,592	16,166
Servicios prestados (i)	371,420	360,196

(i) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el movimiento de inventarios es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	0	0
<u>Mas</u>		
Transferencias de villas terminadas (1)	9,245,016	284,355
Ajuste	10,467	0
<u>Menos</u>		
Villas entregadas	(7,613,154)	(284,355)
Saldo final (2)	<u>1,642,329</u>	<u>0</u>

(1) Ver Nota 7. OBRAS EN EJECUCIÓN.

(2) Corresponde a 7 villas de la urbanización Terranostra – Etapa Granollers.

7. OBRAS EN EJECUCION

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

	<u>2023</u>	<u>Reestructurado,</u> <u>ver Nota 13</u>
		<u>2022</u>
Saldo inicial	8,611,344	8,566,900
Adiciones	831,316	1,535,420
Ajuste a costos (1)	0	(1,206,621)
Transferencia a inventarios (2)	(9,245,016)	(284,355)
	<u>197,644</u>	<u>8,611,344</u>

(1) Con fecha 15 de diciembre del 2023, mediante Acta de Comité del Fideicomiso se aprueba la rectificación del avalúo pericial realizado por el Arq. Mario Pólit y se instruye a la Fiduciaria para que realice el ajuste del terreno.

(2) Ver Nota 6. INVENTARIOS.

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de otros activos corresponde a comisiones pagadas por la comercialización de las villas del proyecto, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal c) Contrato de comercialización.

Al 31 de diciembre del 2023, se contabilizó en el gasto US\$282,417 (2022: US\$8,678) relacionado a la realización por la entrega de villas a clientes.

9. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
<u>Partes relacionadas</u>			
Vigerano S.A. (1)	307,954	488,806	432,314
Impuesto a la renta	180,560	3,447	0
Otros	511	133,085	0
	<u>489,025</u>	<u>625,338</u>	<u>432,314</u>

(1) Corresponde a préstamos de Vigerano S.A. con una tasa de interés del 8.5% anual y vencimiento, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b) Contratos de mutuo.

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\$426,707 (2022: US\$6,847,185).

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	752,912	20,879
Amortización de pérdidas tributarias	(33,648)	(5,223)
Gastos no deducibles	2,976	15
(Pérdida) tributaria	<u>722,240</u>	<u>15,671</u>
Impuesto corriente	180,560	3,447
Impuesto diferido	7,402	2,316
Impuesto a las ganancias	<u>187,962</u>	<u>5,763</u>

Al 31 de diciembre del 2023, 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	7,402	9,718
Ajuste del año	<u>(7,402)</u>	<u>(2,316)</u>
Saldo final	<u>0</u>	<u>7,402</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 autoretencciones para los grandes contribuyentes;
- Amnistía o condonación tributaria;
- Devolución de IVA para la construcción de proyectos inmobiliarios;
- Otros.

12. PATRIMONIO

Aporte patrimonial

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

Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021	2,591,049
Restituciones	<u>(546,551)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2023	<u>2,044,498</u>

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>			
Cuentas por cobrar	1,531,990	1,206,621	325,369
Obras en ejecución	8,611,344	8,611,344	0
<u>Activo no corriente</u>			
Obras en ejecución	0	(9,817,965)	9,817,965
	<u>10,143,334</u>	<u>0</u>	<u>10,143,334</u>
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar	432,314	(7,630)	439,944
Anticipos de clientes	6,847,185	7,630	6,839,555
	<u>7,279,499</u>	<u>0</u>	<u>7,279,499</u>
	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Ingreso por actividades ordinarias	309,933	(9,248)	319,181
Otros ingresos	9,248	9,248	0
	<u>319,181</u>	<u>0</u>	<u>319,181</u>

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración de obra

Con fecha 14 de junio del 2019, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Mercantil Granollers, para la construcción bajo la modalidad de administración del proyecto habitacional denominado "Granollers", mediante el cual se incluye la parte urbanística y las villas.

El precio total del contrato es de US\$4,842,743, más el IVA, distribuido de la siguiente manera: i) Reembolsos de gastos por US\$4,296,428; ii) Honorarios administrativos por US\$409,736; y, iii) Honorarios de construcción por US\$136,579.

La Compañía se compromete a entregar las siguientes pólizas de seguros a favor del Fideicomiso Mercantil Granollers:

Garantía por fiel cumplimiento del contrato, corresponde a un valor igual al 5% del monto total del contrato.

b) Contratos de mutuo

- Con fecha 9 de abril del 2021, la Compañía y el Fideicomiso Mercantil Granollers firman un acuerdo para entregar a título de contrato de mutuo, la cantidad de US\$1,000,000, con una tasa de interés del 8% anual.

El Fideicomiso Mercantil Granollers, pagará el préstamo más los intereses el 28 de junio del 2023.

- Con fecha 9 de septiembre del 2021, la Compañía y el Fideicomiso Mercantil Granollers firman un acuerdo para entregar a título de contrato de mutuo, la cantidad de US\$650,000, con una tasa de interés del 8% anual.

El Fideicomiso Mercantil Granollers, pagará el préstamo más los intereses el 16 de junio del 2023.

c) Contrato de comercialización

Con fecha 14 de junio del 2019, el Fideicomiso Mercantil Granollers firma un contrato con Etinar S.A. con el objeto de que realice la comercialización del proyecto denominado “Terranostra – Etapa Granollers”.

El Fideicomiso pagará a Etinar 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.

Con fecha 30 de junio del 2020, Etinar S.A. realiza la cesión los derechos del contrato antes mencionado a favor de Vigerano S.A.

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%.

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS 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 GRANOLLERS 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 GRANOLLERS, 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 GRANOLLERS 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 GRANOLLERS 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.

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.