Hansen-Holm

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2023
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA, 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 AUSTRIA 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 AUSTRIA, al 31 de diciembre del 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo 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. Queremos llamar la atención sobre la Nota 16. 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 26, 2024), el Fideicomiso se mantiene en proceso de liquidación, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal d). Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

7. Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 24 de noviembre del 2023, se aprueba la liquidación del Fideicomiso, ver Notas 2. FIDEICOMISO EN FUNCIONAMIENTO y 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal d).

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 ver Nota 2. FIDEICOMISO EN FUNCIONAMIENTO.

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 AUSTRIA, 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 AUSTRIA 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 26, 2024

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

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

Anexo 1

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA, 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, ver Nota 2. 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 AUSTRIA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2023	Reestructado, ver Nota 15, 2022
ACTIVOS			
Efectivo		0	6,372
Partes relacionadas	6	0	545,887
Activos por impuestos corrientes	7	0	6
Total activo corriente		0	552,265
Total activos		0	552,265
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Partes relacionadas	6	0	453,130
Cuentas por pagar	11	0	34,543
Pasivos por impuestos corrientes	7	0	107,920
Total pasivo corriente		0	595,593
Total pasivos		0	595,593
PATRIMONIO			
Aporte patrimonial	13	62,273	0
Resultados acumulados		(62,273)	(43,328)
Total patrimonio		0	(43,328)
Total pasivos y patrimonio		0	552,265

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.26 13:11:08 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.26 13:02:54 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2023	2022
Gastos			
Gastos de administración		(18,942)	(52,550)
Gastos financieros		(3)	(189)
Total gastos		(18,945)	(52,739)
Otros ingresos		0	22,857
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(18,945)	(29,882)
Impuesto a las ganancias	12	0	(68,743)
(Pérdida) neta del ejercicio		(18,945)	(98,625)

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.26 13:11:20 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.26 13:03:19 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2021	13,491,555	(402,634)	13,088,921
Cesión de derechos fiduciarios, ver Nota 13. PATRIMONIO	(13,291,555)	223,797	(13,067,758)
Restitución, ver Nota 13. PATRIMONIO	(200,000)		(200,000)
Ajustes, ver Nota 15. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS		234,134	234,134
(Pérdida) neta del ejercicio		(98,625)	(98,625)
Saldos a diciembre 31, 2022, reestructurado	0	(43,328)	(43,328)
Aporte, ver Nota 13. PATRIMONIO	62,273		62,273
(Pérdida) del ejercicio		(18,945)	(18,945)
Saldos a diciembre 31, 2023	62,273	(62,273)	0

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.26 13:11:29 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.26 13:03:46 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) neta del ejercicio	(18,945)	(98,625)
Impuesto a las ganancias	0	68,743
Bajas	6	45,928
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros	0	(1,458,756)
Cuentas por pagar y otros	12,567	41,831
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(6,372)	(1,400,879)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Restitución de aporte de constituyente	0	(200,000)
Obligaciones financieras, neto	0	5,908
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	0	(194,092)
(Disminución) neta en efectivo	(6,372)	(1,594,971)
Efectivo al comienzo del año	6,372	1,601,343
Efectivo al final del año	0	6,372

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.26 13:11:37 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.26 13:04:09 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Constitución y objeto

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA, fue constituido el 1 de abril del 2015 por sus constituyentes y beneficiarios Vanton S.A. (constituyente promotor, actualmente Agorainc S.A.) y Lighthouse S.A. (constituyente aportante), siendo administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A..

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No.2015.G.13.001618 como Fideicomiso de tipo inmobiliario el 30 de julio del 2015 y tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato de constitución con el fin de coadyuvar al desarrollo del proyecto inmobiliario.

Aportes de los constituyentes

Los constituyentes transfieren al fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, los siguientes bienes:

- El Constituyente Promotor, aporta inicialmente al patrimonio autónomo que se constituye por este acto, la cantidad de US$5.000, reservándose el derecho de realizar aportes adicionales en numerario los cuales servirán para el desarrollo, implementación y construcción del proyecto inmobiliario.

- La Constituyente Aportante, transfiere a título de Fideicomiso Mercantil los siguientes bienes inmuebles que se describen a continuación:

    - SOLAR N°001(1+2B) de la manzana 60, ubicado en la Calle 14NE- Joaquín Orrantia González/Calle 13E NE Dr. Abel Romero Castillo, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil, con una superficie o área de 2,619.25 m², identificado con el código catastral municipal 64-0060-001-1-0-0, solar sobre el cual se encuentra desarrollándose la Torre A del proyecto inmobiliario.

    - SOLAR N° 001(3+2A) de la manzana 60, ubicado en la Calle 14NE- Joaquín Orrantia González/Calle 13E NE Dr. Abel Romero Castillo, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil, con una superficie o área de 2,426.95 m², identificado con el código catastral municipal 64-0060-001-2-0-0.

    - SOLAR 1-4 de la manzana 60, ubicado en la Calle 14NE- Joaquín Orrantia González/Calle 13E NE Dr. Abel Romero Castillo, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil, con una superficie o área de 1,509.48 m², identificado con el código catastral municipal 64-0060-001-4-0-0.

    - SOLAR 1-5 de la manzana 60, ubicado en la Calle 14NE- Joaquín Orrantia González/Calle 13E NE Dr. Abel Romero Castillo, parroquia Tarqui, ciudad de

Guayaquil con un área o superficie de 2,081.09 m², identificado con el código catastral municipal 64-0060-001-5-0-0.

- SOLAR 1-6 de la manzana 60, ubicado en la Calle 14NE- Joaquín Orrantia González/Calle 13E NE Dr. Abel Romero Castillo, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil con 1,505.12 m², identificado con el código catastral municipal 64-0060-001-6-0-0.

Con fecha 14 de noviembre del 2016, el Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil resolvió la aprobación del nuevo plano que contiene la División – Fusión de los solares N° 001-1, 001-2 y 001-3, de la manzana N°0060, ubicados en la Cdla. Asociación Simón Bolívar, parroquia Tarqui, signados con códigos catastrales N° 64-0060-001-1, 64-0060-001-2 y 64-0060-001-3, en un área total de 5,046.20 m², de propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA. La división – fusión proyectada es: solar N°001 (1+2B), con 2,619.25 m2 y solar N° 001(3+2A) con 2,426.95 m2.

Reformas al contrato de constitución

Mediante escritura pública de fecha 25 de octubre del 2021, se suscribió la cesión de derechos fiduciarios (100%) como constituyente y beneficiario, de Vanton S.A. hacia Agorainc S.A.

Mediante escritura pública de fecha 22 de octubre del 2021 se reforma el contrato de constitución para incluir entre sus instrucciones la instrumentación de cuatro negocios fiduciarios y autorizar al Fideicomiso Mercantil Austria para constituir cuatro fideicomisos mercantiles. Adicionalmente, se aprueba que el Fideicomiso Mercantil Austria ceda sus derechos fiduciarios de constituyente en los cuatro fideicomisos mercantiles a constituirse a favor de la compañía Lighthouse S.A. por concepto de restitución Fiduciaria; y a favor de la compañía Agorainc S.A. por concepto de restitución fiduciaria.

Cesiones de activos y pasivos

De acuerdo con la reforma del 22 de octubre del 2021 y las instrucciones de la Junta del Fideicomiso, el Fideicomiso aportó a los nuevos cuatro fideicomisos mercantiles cada una de las torres, cediendo sus activos y pasivos y posteriormente, cedió sus derechos fiduciarios a favor de Agorainc S.A. y Lighthouse S.A., ver Nota 14. CESIÓN DE DERECHOS.

Torres	Cesión de activos y pasivos	
	A favor de Fideicomiso Mercantil:	Fecha de cesión
Torre A	Ágora XXI	13/Ene/2022
Torre B	Ágora Medical Center	8/Mar/2022
Torre C	Ágora Centro de Especialidades	11/Feb/2022
Torre D	Ágora Ciudad Médica	11/Feb/2022

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2023, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán puestos en consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación.

2. FIDEICOMISO EN FUNCIONAMIENTO

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que el Fideicomiso no continuará como Fideicomiso en funcionamiento.

Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 24 de noviembre del 2023, se aprueba la liquidación del Fideicomiso, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES, Terminación y liquidación del fideicomiso.

3. 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), considerando los efectos del proceso de liquidación en el que se encuentra inmerso el Fideicomiso, según la Nota 2. FIDEICOMISO EN FUNCIONAMIENTO.

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 el Fideicomiso 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, 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.

c) 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%.

d) 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.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de Fideicomiso, que son descritas en la Nota 3, 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, considerando los efectos del proceso de liquidación en el que se encuentra inmerso el Fideicomiso, según la Nota 2. FIDEICOMISO EN FUNCIONAMIENTO.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2022, el movimiento de las inversiones financieras fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	1,158,946
(-) Recuperación de inversión	(785,439)
(-) Cesión de derechos (1)	(373,507)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	0

(1) Ver Nota 14. CESIÓN DE DERECHOS.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

Fideicomiso Mercantil Agora XXI	188,959
Fideicomiso Mercantil Agora Medical Center	156,991
Fideicomiso Mercantil Agora Centro de Especialidades	137,226
Fideicomiso Mercantil Agora Ciudad Médica	62,711
	545,887

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

Fideicomiso Mercantil Agora XXI	132,061
Fideicomiso Mercantil Agora Medical Center	147,994
Fideicomiso Mercantil Agora Centro de Especialidades	137,396
Fideicomiso Mercantil Agora Ciudad Médica	35,679
	453,130

Al 31 de diciembre del 2023, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

Cesiones	
Fideicomiso Mercantil Agora XXI	74,807
Fideicomiso Mercantil Agora Medical Center	43,886
Fideicomiso Mercantil Agora Centro de Especialidades	18,387
Fideicomiso Mercantil Agora Ciudad Médica	12,534
Agorainc S.A.	62,273

7. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de los activos por impuestos corrientes corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes corresponde a la segunda cuota de la contribución temporal sobre el patrimonio corresponde la contribución establecida Ley para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19 que se pagó en el 2023.

Al 31 de diciembre del 2023, no existen saldos de activos ni obligaciones pendientes por impuesto corrientes.

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2022, el movimiento de los gastos pagados por anticipado fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	1,396,543
Cesión de derechos (1)	(1,396,543)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	0

(1) Ver Nota 14. CESIÓN DE DERECHOS.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2022, el movimiento de los inventarios fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	35,751,239
Cesión de derechos (1)	(35,751,239)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	0

(1) Ver Nota 14. CESIÓN DE DERECHOS.

10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2022, el movimiento de la propiedad de inversión fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	1,685,937
Cesión de derecho (1)	(1,685,937)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	0

(1) Ver Nota 14. CESIÓN DE DERECHOS.

11. CUENTAS POR PAGAR

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

Proveedores	34,543
	34,543

12. 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:

	2023	2022
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(18,945)	(29,882)
Gastos no deducibles	18,945	6,633
(Pérdida) tributaria	0	(23,249)

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

Saldo inicial	68,743
Ajuste del año	(68,743)
Saldo final	0

13. PATRIMONIO

Aporte patrimonial

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el movimiento del aporte patrimonial del fideicomiso es como sigue:

	2023	2022
Saldo inicial	0	13,491,555
Cesión de activos y pasivos (1)	0	(13,291,555)
Restitución patrimonial	0	(200,000)
Aporte (2)	62,273	0
Saldo final	62,273	0

(1) Ver Nota 14. CESIÓN DE DERECHOS.

(2) Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 15 de diciembre del 2023, se aprueba que el fideicomiso celebre un contrato de aporte que hace a su favor la compañía Agorainc S.A..

Con fecha 16 de diciembre del 2023, el fideicomiso y Agorainc S.A. celebran el contrato mediante el cual Agorainc S.A. transfiere al fideicomiso, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, la cuenta por cobrar al Fideicomiso Mercantil Austria por US$62,273.

Resultados acumulados

Mediante instrucción fiduciaria de fecha 1 de agosto del 2023 se aprueba el ajuste de saldos activos y pasivos no cedidos a los 4 fideicomisos, afectando los resultados acumulados por US$234,134, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES, Ratificación de ajuste a resultados acumulados. Por el efecto de los ajustes se reestructuraron los estados financieros del Fideicomiso por el año 2022 para fines de comparabilidad, ver Nota 15. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

14. CESIÓN DE DERECHOS

Según Acta de Junta del Fideicomiso Mercantil Austria No. 140 celebrada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, el 6 de octubre del 2021 que tuvo como participantes a las siguientes entidades: Vanton S.A. en calidad del constituyente del Fideicomiso, Etinar S.A. en calidad de constructura del proyecto, Zion Administradora de Fondos y

Fideicomisos S.A. en calidad de secretario de la junta del fideicomiso y Lighthouse S.A. Se decidió aprobar los siguientes puntos:

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

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

   - Fideicomiso de Administración para La Torre A "Agora 21", al cual se aportarán las alícuotas de condominio de La Torre A.
   - Fideicomiso de Administración para La Torre B "Ágora Medical Center", al cual se aportará el solar sobre se edifique La Torre B.
   - Fideicomiso de Administración para La Torre C "Ágora Centro de Especialidades", al cual se aportará el solar sobre se edifique La Torre C.
   - Fideicomiso de Administración para La Torre D "Ágora Ciudad Medica", al cual se aportará el solar sobre se edifique La Torre D

b) Ceder los Derechos Fiduciarios de Constituyente en los cuatro fideicomisos mercantiles a constituirse a favor de la compañía Lighthouse S.A., por concepto de restitución fiduciaria. Los miembros de la junta aprueban unánimemente.

c) Ceder los Derechos Fiduciarios de Constituyente en los cuatro fideicomisos mercantiles a constituirse a favor de la compañía Agorainc S.A., por concepto de restitución fiduciaria. Los miembros de la junta aprueban unánimemente.

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

Activos	
Efectivo	222,579
Inversiones financieras (i)	373,507
Cuentas por cobrar	1,748,830
Gastos pagados por anticipado (ii)	1,396,543
Inventarios (iii)	35,751,239
Propiedad de inversión (iv)	1,685,937
Total activos	41,178,635
Pasivos	
Cuentas por pagar	(20,609,994)
Obligaciones financieras	(7,300,883)
Total pasivos	(27,910,877)
Patrimonio	
Resultados acumulados	223,797
Total patrimonio	223,797
Total cesión de derechos fiduciarios y restitución de aporte patrimonial	13,491,555

(i) Ver Nota 5. INVERSIONES FINANCIERAS.
(ii) Ver Nota 8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.
(iii) Ver Nota 9. INVENTARIOS.
(iv) Ver Nota 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN.

15. 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:

	Restructurado	Diferencia		Previamente reportado
Activo				
Partes relacionadas	545,887	210,635		335,252
	545,887	210,635		335,252
Pasivo				
Partes relacionadas	453,130	(23,499)		476,629
	453,130	(23,499)		476,629
Patrimonio				
Resultados acumulados	(43,328)	234,134	(1)	(277,462)
	(43,328)	234,134		(277,462)

(1) Ver Nota 13. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 26, 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 la situación que se describe 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 trasnacional, 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 Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, se reforma la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas que será del 5%.

c) Ratificación de ajuste a resultados acumulados

Mediante Acta de Junta del Fideicomiso de fecha 8 de enero del 2024, se ratifica la instrucción fiduciaria de fecha 1 de agosto del 2023, para que se efectúe el ajuste a los resultados acumulados por US$234,134.

d) Terminación y liquidación del fideicomiso

Mediante Acta de Junta del Fideicomiso de fecha 12 de enero del 2024, se aprueba el cruce del aporte patrimonial contra las pérdidas acumuladas por US$62,273.

Con fecha 12 de enero del 2024, se recibe instrucción fiduciaria por parte de Agorainc S.A. y Lighthouse S.A., en donde instruyen la liquidación del Fideicomiso Mercantil Austria al no mantener activos, pasivos, ni obligaciones pendientes.

Con fecha 12 de enero del 2024, se emite la rendición final de cuentas del fideicomiso.

Con fecha 7 de marzo del 2024, se firma la escritura pública de acta de terminación y liquidación del Fideicomiso Mercantil Austria.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.26 13:11:58 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.26 13:04:38 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Anexo 2

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA 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 AUSTRIA 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 AUSTRIA, 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) <u>Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores</u>

      Las actividades realizadas por FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA 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 AUSTRIA 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.

Nuestro estudio y evaluación no revelaron debilidades que a nuestro juicio profesional consideramos de importancia suficiente para merecer la atención de los lectores.

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se la 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

Como se menciona en la Nota 3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, el Fideicomiso prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF completas), considerando los efectos del proceso de liquidación en el que se encuentra inmerso el Fideicomiso, según la Nota 2. FIDEICOMISO EN FUNCIONAMIENTO.

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 cada una de las catorce instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de Fideicomiso.

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

Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 24 de noviembre del 2023, se aprueba la liquidación del Fideicomiso, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal d).

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

Al 31 de diciembre del 2023, el Fideicomiso no cuenta con bienes, siendo el único valor que consta en el patrimonio del negocio fiduciario, el aporte realizado por el Constituyente de una cuenta por cobrar al Fideicomiso, ver Notas 13. PATRIMONIO y 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal d).

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.