

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA
INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2023

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
 - Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
 - Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
 - Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
 - Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
 - Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
 - Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
 - Anexo 7 - 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.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA

Guayaquil, 24 de abril del 2024

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA** al 31 de diciembre del 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 24 de abril del 2024, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. El **FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del **FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza al 31 de diciembre del 2023 dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza a 31 de diciembre del 2023 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA

CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

DICIEMBRE 31 DEL 2023

El informe, de fecha 24 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA**EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El Fideicomiso tiene por objeto la construcción del Proyecto Inmobiliario y posterior administración de la plaza comerciales acorde a los términos y condiciones señalados en el presente contrato, se aclara que en este proyecto inmobiliario no existirán promitentes compradores, ni compradores; por lo que una vez construido el proyecto el fideicomiso mercantil otorgará en arrendamiento de local comercial el uso de los locales comerciales acorde a las instrucciones dadas en este contrato. Adicionalmente ver Anexo 5. 	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso: <ul style="list-style-type: none"> - Los recursos y el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el fideicomiso mercantil. - Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; así como los que se aporten por parte de los constituyentes, aporte que comprende el inmueble donde se construirá el proyecto inmobiliario. - Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los constituyentes del fideicomiso. • Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras que sean determinadas por el gerente de proyecto, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. • De ser requerido por el gerente de proyecto invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por parte del mismo. • Suscribir los contratos de construcción, gerencia de proyecto, y los demás contratos que sean necesarios para la construcción y correcta administración del proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean instruidos por el gerente de proyecto, mediante el cual se deberán considerar las condiciones consensuadas por los beneficiarios en el acuerdo. 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el gerente de proyecto. 			X
<ul style="list-style-type: none"> • Administrar los recursos del fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos: <ul style="list-style-type: none"> - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente fideicomiso. - El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el gerente de proyecto. - El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del fideicomiso o la fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan. - El pago y la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al fideicomiso, previa autorización del gerente de proyecto. - Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el comité del fideicomiso. para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: <ul style="list-style-type: none"> (i) Se podrá realizar egresos preoperativos y los egresos que correspondan obras preliminares en caso de existir y demás egresos y gastos del fideicomiso correspondiente del proyecto inmobiliario, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos. 	X		X
<ul style="list-style-type: none"> • Para la realización de los egresos referidos en el numeral diez.seis.cinco de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del fideicomiso. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar a través del gerente del proyecto que los fondos entregados por el fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>sustentos que sean legalmente exigibles. de existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del gerente de proyecto para que se resuelva lo conveniente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyecto que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el comité del fideicomiso, estén siendo cumplidos. de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos al comité del fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan. • Previo informe del gerente de proyecto procederá a suscribir con el constructor el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva correspondiente del proyecto; cuando se haya concluido con su construcción. • Suscribir los contratos de arrendamiento respecto a los locales comerciales del proyecto. el gerente del proyecto instruirá a la fiduciaria todas las condiciones económicas y contractuales para el arrendamiento de los locales comerciales que conformarán el proyecto inmobiliario. • Contraer obligaciones con las instituciones del sistema financiero o cualquier otra persona natural o jurídica nacional y/o extranjera acorde a lo determinado en el acuerdo y conforme a las instrucciones que reciba por parte del constituyente promotor; asimismo, autorizan irrevocablemente a la fiduciaria a que suscriba cualquier tipo de documento que sea requerido relacionado a la operación crediticia. • Suscribir con cualquier institución del sistema financiero y/o cualquier otra persona natural o jurídica nacional y/o extranjera, escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas o constituir un fideicomiso en garantía respecto del inmueble que forma este patrimonio, conforme lo determinado en el acuerdo y previa autorización del constituyente promotor. la hipoteca podrá caucionar obligaciones del fideicomiso o de terceros. • Previo el levantamiento de los gravámenes correspondientes, enajenar a cualquier título o modo, cuando así lo instruya por escrito el comité del fideicomiso, los bienes que conforman el patrimonio autónomo, instrucción que contendrá las condiciones contractuales para dicha transferencia, esto no contempla los arrendamientos que serán exclusivamente instruido por el gerente de proyecto. no será necesaria instrucción del comité del fideicomiso cuando la venta de el/los bien (es) aportado al fideicomiso mercantil se realice a fin dar 	X		
	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>de cumplimiento al pago de obligaciones pendientes, de acuerdo a lo previsto en la cláusula novena numeral nueve.uno y cláusula dieciocho.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento para reformas: en caso de que se necesite reformas parcial o totalmente el presente fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de del comité del fideicomiso. el correspondiente contrato reformatario deberá ser suscrito por los constituyentes y beneficiarios del fideicomiso mercantil. en caso de que el(los) inmueble(s) aportado(s) se encuentre(n) hipotecado(s), cualquier reforma al texto del fideicomiso deberá ser aprobada por el(los) acreedor(es) hipotecario(s). • Una vez cumplido el objeto del fideicomiso mercantil, el plazo de duración del presente contrato, y pagadas todas las obligaciones del fideicomiso mercantil, en especial, los préstamos y beneficios a repartir en caso de generarse en el fideicomiso mercantil, transferir a la Compañía Inmotuset s.a., los bienes inmuebles que conforman el patrimonio autónomo, entiéndase el inmueble aportado, el edificio construido sobre el terreno que aportó, modificaciones, extensiones y adiciones que se hayan realizado sobre este durante la vigencia del fideicomiso mercantil. el resto de los activos del fideicomiso mercantil, tales como cuentas por cobrar a inquilinos correspondientes a negocios y contratos cuyo plazo este dentro de la vigencia del presente fideicomiso, saldo en cuentas bancarias, entre otros, se repartirán en partes iguales entre Inmotuset S.A. e inmobiliaria Inmotornin s.a. • Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el gerente de proyecto, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble. • Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato. • Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento. • Cuando sea necesario para este fideicomiso y lo requiera el comité del fideicomiso, la fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles. 	X		
	X		
	X		
			X
	X		
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Registrar contablemente el inmueble aportado al presente patrimonio autónomo de conformidad al avalúo comercial que se agrega como habilitante al presente contrato. 	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA

OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

El informe, de fecha 24 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL MODERNA PLAZA

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

DICIEMBRE 31 DEL 2023

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2023.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Moderna Plaza