

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Argentincorp
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

Guayaquil, 26 de abril de 2025

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP** al 31 de diciembre de 2024, así como su resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias

El Fideicomiso tiene como objeto recibir por parte de Argentinacorp S.A. el aporte del inmueble con el objeto de administrarlo y para que a través del fideicomiso se proceda con la división del inmueble acorde a las instrucciones recibidas por parte del Constituyente, con el fin de que el Fideicomiso pueda aportar y constituir fideicomisos mercantiles de modalidad inmobiliaria, aportando los lotes ya divididos para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
Guayaquil, 26 de abril de 2025

Énfasis

5. El objeto del Fideicomiso es administrar bienes lo cual no genera una actividad económica, por lo tanto, no se ha determinado impuesto a la renta del periodo corriente o diferido, por cuanto está exento del impuesto a la renta y los resultados se presentan para fines informativos.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**.

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

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
Guayaquil, 26 de abril de 2025

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

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 ARGENTINACORP
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	15.957	2.348
Cuentas por cobrar		129	-
Total activos corrientes		16.086	2.348
Activo no corriente			
Propiedades	7	16.536.474	16.536.474
Derechos fiduciarios	8	1.000	-
Total activos no corrientes		16.537.474	16.536.474
Total activos		16.553.560	16.538.822
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	459	412
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	9	16.536.474	16.536.474
Total pasivos		16.536.933	16.536.886
Patrimonio		16.627	1.936
Total pasivos y patrimonio		16.553.560	16.538.822

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos administrativos	(12.185)	(64)
Resultado integral del año	(12.185)	(64)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2023	2.047.003	-	2.047.003
Aporte en efectivo	2.000	-	2.000
Restitucion de aporte	(2.047.003)	-	(2.047.003)
Resultado integral del año	-	(64)	(64)
Saldos a diciembre 31, 2023	2.000	(64)	1.936
Aporte en efectivo	26.876	-	26.876
Resultado integral del año	-	(12.185)	(12.185)
Saldos a diciembre 31, 2024	28.876	(12.249)	16.627

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(12.185)	(64)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(129)	-
Cuentas por pagar		47	412
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(12.267)	348
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Aporte en Fideicomisos	8	(1.000)	-
Efectivo neto utilizado de actividades de inversión		(1.000)	-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte de Constituyentes		26.876	2.000
Efectivo neto provisto de actividades de financiamiento		26.876	2.000
Aumento neto en efectivo		13.609	2.348
Efectivo, al comienzo del año		2.348	-
Efectivo, al final del año	6	15.957	2.348

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Argentinacorp

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP** fue constituido el 1 de noviembre del 2022, siendo su Constituyente Argentinacorp S.A.

El Fideicomiso tiene como objeto recibir por parte de Argentinacorp S.A. el aporte del Inmueble con el objeto de administrarlo y para que a través del fideicomiso se proceda con la división del inmueble acorde a las instrucciones recibidas por parte del Constituyente, con el fin de que el Fideicomiso pueda aportar y constituir fideicomisos mercantiles de modalidad inmobiliaria, aportando los lotes ya divididos para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto.

1.2 Situación económica del país

La economía, ha presentado una lenta recuperación, de hecho, durante el segundo trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador decreció 2,2% en comparación al mismo período del año anterior. El Gobierno ha implementado acciones para hacer frente a esta situación entre las que se incluye el incremento de la tarifa del IVA que pasó del 12% al 15%, se incrementó el porcentaje del impuesto a la Salida de Divisas USD del 3.5% al 5%, reducción y focalización de subsidios, establecimiento de una contribución especial, entre otras medidas.

Los problemas de inseguridad interna continúan, por otro lado, la invasión rusa a Ucrania, los conflictos entre Israel y Palestina, la crisis energética debido a las deficiencias en la matriz energética del Ecuador, el déficit del presupuesto del estado, son factores que también han afectado a la economía del país.

El Ecuador durante 2024 ha tenido mayores ingresos producto de una mayor recaudación de tributos que se sustentan fundamentalmente en Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, vigente desde diciembre de 2024 y en la Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, vigente desde marzo de 2024.

La inflación durante el año 2024 en Ecuador se estima una inflación de 0,53% que es inferior a la inflación acumulada promedio del mismo período de 2024, que fue de 1,35%.

La tasa de empleo adecuado o pleno se estima cierre al 31 de diciembre del 2024 en alrededor del 34% una cifra menor que la del año anterior que fue aproximadamente del 35%. El subempleo ha tenido un importante crecimiento y se ubica en el 22,7%, según datos de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El indicador de riesgo país de Ecuador ha venido reduciéndose durante 2024 y alcanzó al 31 de diciembre los 1.200 puntos, esta es una cifra menor a la que registró el indicador al cierre de 2024 y que alcanzó los 2.055 puntos. La reducción del riesgo país que se estima continúe a la baja, es importante para Ecuador porque permitiría que el país pueda volver a obtener financiamiento en bonos con inversionistas extranjeros, y reducir la dependencia de organismos multilaterales.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Las ventas locales del Ecuador en 2024 han tenido un ligero repunte, aunque no fue el esperado, y esto debido fundamentalmente a que tanto el sector manufacturero, como comercial se vieron afectados por factores generados por los cortes de luz que se dieron en los meses de abril y mayo y de septiembre a noviembre.

Con respecto al sector externo, se logró adecuado desempeño de las exportaciones el mismo que se logró gracias al impulso por mayores ventas de petróleo crudo, camarón elaborado, cacao, pescado y atún en conservas o enlatado, minerales metálicos como concentrados de cobre y plomo, cabe resaltar que las exportaciones no petroleras crecieron en aproximadamente un 8%. El precio del petróleo WTI se ubica a enero del 2025 en US\$ 76,46 por barril.

Por el lado de las importaciones, su crecimiento de 0,2% se explicó, mayoritariamente, por un aumento en la demanda de productos refinados de petróleo. La balanza comercial registra un superávit más alto desde la pandemia.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2024 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.
- Recibir y administrar el inmueble que es aportado por la compañía Argentinacorp S.A. y administrar el bien por el tiempo que se lleve a cabo el desarrollo y construcción del proyecto en función del proyecto urbanístico aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.
- Realizar los trámites correspondientes al fraccionamiento del inmueble en lotes individuales, acorde a las instrucciones que reciba por parte del Beneficiario del Fideicomiso Mercantil. Esta instrucción se entenderá de forma más extensa, que conllevará la suscripción de cualquier tipo de documento, solicitud, trámite, requerimiento, escritura, instrumento, etc. que se requiera, sea esta público o privado, ante cualquier institución para el cabal y fiel cumplimiento de esta instrucción.
- Una vez que se encuentre fraccionado el inmueble, el Fideicomiso Mercantil deberá constituir los fideicomisos mercantiles de modalidad inmobiliaria, en los cuales se encontrará obligado a transferir los lotes de terreno en calidad de aporte, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a que la Junta del Fideicomiso Inmobiliario decreta el punto de equilibrio correspondiente de la etapa anterior.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Comparecer en calidad de oyente en las Juntas de los fideicomisos inmobiliarios que se constituyan con la finalidad de conocer la instrucción respectiva de transferencia de los lotes individualizados.
- Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia del bien aportado. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada del bien que pudiese llegar a ser aportado por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos se generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender, al patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o el Constituyente y/o Beneficiario se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad semestral, la cual deberá ser entregada a el Constituyente y Beneficiario dentro de los treinta días calendario posteriores al cierre del mes al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- La Fiduciaria deberá administrar el bien y activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparta el Constituyente o la Junta de los fideicomisos inmobiliarios cuando requieran el aporte de los lotes para el desarrollo de cada etapa del proyecto. La Fiduciaria está facultada para realizar gestiones de tenencia, custodia y transferencia del bien del Fideicomiso.
- El Constituyente, se reserva el derecho de impartir otras instrucciones, relacionadas únicamente al inmueble aportado, a la Fiduciaria siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato sin necesidad de modificar el mismo.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente, respectivamente de acuerdo con los aportes que estos realicen; así como, aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.
- Registrar contablemente el bien aportado al presente patrimonio autónomo de conformidad a la instrucción que reciba por parte de su Constituyente.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para proceder con la división y/o fraccionamiento del bien inmueble en lotes individuales, los mismos que servirán para ser aportados a otros fideicomisos con la finalidad de que se desarrolle el proyecto.
- Cuando así lo requiera el Constituyente y/o Beneficiario, abrir una cuenta bancaria en la entidad financiera que este instruya a fin de recibir aportes numerarios por parte de los constituyentes o flujos los fideicomisos inmobiliarios de los cuales será

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

constituyente aportante el Fideicomiso Mercantil Argentinacorp. Para dar cumplimiento a esta instrucción, el Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria un cheque a nombre del Fideicomiso Mercantil Argentinacorp con el monto mínimo que se requiera para abrir una cuenta en la entidad financiera asignada.

- Cuando lo requiera el Constituyente, se podrá requerir cualquier tipo de trámite administrativo necesario sobre el inmueble ante la M. I. Municipalidad de Guayaquil y/o ante cualquier otra institución pública, con el fin de que se pueda cumplir con el objeto de la división del lote para la ejecución del proyecto.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico y negocio en marcha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigor al 1 de enero de 2024:

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes - Modificaciones a la NIC 1	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que informa.	Enero 1 -2024
Pasivo no corriente con covenants - Modificaciones a la NIC	Los Covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo, como corriente o no corrientes en el periodo sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del periodo de reporte.	Enero 1 -2024
Transacciones de venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Enero 1 -2024
Acuerdo de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7	Corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores, el objetivo es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición a los riesgos de liquidez de una entidad.	Enero 1 -2024

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos futuros. Otros pronunciamientos no contables vigentes desde el 1 de enero del 2024:

- **NIIF S1 y NIIF S2:** en junio 26 del 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés), a través de la fundación IFRS, emitió las NIIF S1 y S2, con el fin de establecer un marco normativo estándar que permita a las sociedades reportar información relacionada con la sostenibilidad y el clima.

La NIIF S1 proporciona un marco de principios generales para la revelación de información material sobre todos los riesgos y oportunidades significativos en materia de sostenibilidad a los que está expuesta un Fideicomiso y que permita a los inversionistas evaluar el valor de las entidades, bajo cuatro pilares fundamentales (Gobernanza, estrategia, administración de riesgos y Métricas-objetivos).

La NIIF S2 establece la divulgación financiera sobre la exposición que tiene el Fideicomiso a riesgos y oportunidades significativos asociados con el clima, bajo estos dos aspectos claves (Riesgos fisicos o de transacción asociados al cambio climático, y oportunidades asociadas al cambio climático).

Estas enmiendas no tuvieron impacto sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2024, por cuanto el Fideicomiso no presenta actividad comercial o de producción.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2024, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Combinaciones de negocios: información a revelar, plusvalía y deterioro (NIIF 3 - NIC 36)	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y NIC 36 (Deterioro del valor de los activos) modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo que contienen fondo de comercio.	Enero 1 -2025
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIC 7)	Clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado" (NIC 7)	Enero 1 -2025
	Método del costo (modificaciones a la NIC 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 7)	revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	ganancia o pérdida por baja en cuentas (modificaciones a la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	introducción y revelación de riesgos crediticios (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 9)	Gestión dinámica de riesgos. Comprensión del efecto de la gestión dinámica del riesgo de una empresa.	Enero 1 -2026
	baja de pasivos por arrendamiento (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
	precio de transacción (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 10)	determinación de un "agente de facto" (modificaciones a la NIIF 10)	Enero 1 -2026
Revisión posterior a la implementación de NIIF 16	Revisión Post-implementación de la NIIF 16 Arrendamientos	Abril 1 -2025
Actividades sujetas a tarifas reguladas (NIIF 14)	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios. La nueva Norma reemplazará a la NIIF 14 Cuentas de Diferimiento Regulatorio	Abril 1 -2025
Estados financieros primarios (NIIF 18)	NIIF para mejorar la presentación de informes sobre el desempeño financiero. La NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros	Enero 1 -2027
NIIF 19	Iniciativa de divulgación: Subsidiarias sin rendición de cuentas pública: Divulgaciones	Enero 1 -2027
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF: Incertidumbres climáticas y de otro tipo (aplicable NIC 1, Marco conceptual, NIC 37, NIIF S1 y S2 NIC 36, NIC 38, NIIF7, NIIF 9)	Informar sobre los efectos de las incertidumbres climáticas y otras incertidumbres en sus estados financieros.	Febrero 1 -2025
	Reconocimiento de activos intangibles resultantes de gastos relacionados con el clima (NIC 38)	Marzo 1 -2025
	Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 Y NIIF 9)	Enero 1 -2026

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso no mantuvo activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades

Corresponde a compraventa de terrenos con el Constituyente Argentinacorp S.A., los cuales son medidos al costo que representan al valor razonable a la fecha de compra.

2.7 Impuesto a la renta

El Fideicomiso se constituyen en sujeto pasivo a tributos; sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

Para que las sociedades antes mencionadas puedan beneficiarse de esta exoneración, es requisito indispensable que al momento de la distribución de los beneficios, rendimientos, ganancias o utilidades, la Fiduciaria haya efectuado la correspondiente retención en la fuente del impuesto a la renta en los mismos porcentajes establecidos para el caso de distribución de dividendos y utilidades, conforme lo dispuesto en el Reglamento para la aplicación de esta Ley al beneficiario o constituyente de cada fideicomiso mercantil, caso contrario debe tributar sin exoneración alguna.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.9 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se debe realizar el pago de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y de acuerdo con las operaciones actuales del Fideicomiso, al 31 de diciembre del 2024 y 2023 no existe riesgos crediticios que exponer.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por el Constituyente. El Fideicomiso no está expuesto a riesgos de liquidez, por solo ser tenedor de valores hasta cumplir con su objeto.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	15.957	2.348
Total activos financieros	<u>15.957</u>	<u>2.348</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar Proveedores (Nota 9)	459	412
Cuentas por pagar Constituyente (Nota 9)	16.536.474	16.536.474
Total pasivos financieros	<u>16.536.933</u>	<u>16.536.886</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancos	<u>15.957</u>	<u>2.348</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Produbanco.

7. PROPIEDADES

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terreno	<u>16.536.474</u>	<u>16.536.474</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimiento:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al 1 de enero de:	16.536.474	2.047.003
Restitución de aporte (a)	-	(2.047.003)
Adiciones (b)	-	16.536.474
Saldo al 31 de diciembre de:	<u>16.536.474</u>	<u>16.536.474</u>

- (a) Corresponde a restitución de terreno aportado por el Constituyente al momento de su constitución ubicados en la vía perimetral, en la parroquia Tarqui, manzana 59 solar 1 con 37.385 m2.
- (b) Corresponde a compraventa de terrenos con el Constituyente Argentinacorp S.A., según escritura pública de compraventa por el valor de US\$16.536.474 el 21 de marzo del 2023, ubicados en la vía perimetral, en la parroquia Tarqui, manzana 59 solar 1 con 37.385 m2 y en la manzana 12 solar 1 con 59.627 m2.

El 26 de octubre del 2023 se suscribió contrato de comodato con el Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens por el bien inmueble Solar 1.

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

Corresponde al aporte inicial de US\$1.000 en el Fideicomiso Acqua Shops.

9. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE Y NO CORRIENTE

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Proveedores	459	412
Relacionadas (a)	16.536.474	16.536.474
	<u>16.536.933</u>	<u>16.536.886</u>

- (a) En el pasivo no corriente, se presenta el valor a pagar al Constituyente Argentinacorp S.A, según escritura pública de compraventa por el valor de US\$16.536.474 el 21 de marzo del 2023, ubicados en la vía perimetral, en la parroquia Tarqui, manzana 59 solar 1 con 37.385 m2 y en la manzana 12 solar 1 con 59.626 m2, pagadero en el término del plazo de 15 años desde la suscripción de la escritura.

10. SITUACIÓN FISCAL

El objeto del Fideicomiso es la administración de bienes y no de operación económica, por lo cual, no se ha determinado impuesto a la renta del periodo corriente o diferido, por cuanto está exento del impuesto a la renta, y los resultados se presenta para fines informativos.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre diciembre 31 del 2024 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Argentinacorp

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Argentinacorp