Hansen-Holm

FIDEICOMISO SF TOWER

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2024
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 SF TOWER

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO SF TOWER, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de FIDEICOMISO SF TOWER por el año terminado el 31 de diciembre del 2023, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Mayo 8, 2024 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

2. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos descritos en la sección "*Fundamento de la opinión con salvedades*" los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de FIDEICOMISO SF TOWER, al 31 de diciembre del 2024, así como sus resultados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2024, el Fideicomiso presenta: i) gastos por US$65,591 activados a la obra, que no cumplen con las características requeridas por la norma, debiendo ser considerados como gasto; ii) Obras en curso y pasivos no registrados por US$245,812 y US$; y, iii) Anticipos a proveedores no liquidados por US$73,117 por el no registro de la planilla de avance de obra de diciembre, Ver Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literal b).

4. 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.

5. 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.

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Con fecha 30 de abril del 2025, la Fiduciaria presentó la carta de comunicación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros entre las cifras reportadas al Sistemas Integral de Mercado de Valores y las cifras auditadas adjuntas a esta opinión, ver Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literal c).

8. Mediante Acta de Junta de fecha 25 de junio del 2024, se declara el cumplimiento del punto de equilibrio del Fideicomiso con el cual se da el inicio de la etapa de construcción, ver Nota 1. ACTIVDAD ECONÓMICA.

9. El restablecimiento de los estados financieros se explica en la Nota 13. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

10. Al 31 de diciembre del 2024, el Fideicomiso mantiene saldos por pagar con partes relacionadas por US$583,757, ver Nota 9. PARTES RELACIONADAS.

11. Queremos llamar la atención sobre las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 15. EVENTOS SUBSECUENTES, que describen la incertidumbre relacionada con los efectos de la persistencia del conflicto armado en Ecuador y el estado de excepción por grave conmoción interna en ciertas provincias y cantones. Hasta la fecha de emisión de esta opinión (Abril 30, 2025), el Fideicomiso cuyo objeto es la ejecución del proyecto denominado "SF TOWER", ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando normalmente; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Responsabilidades de la Administradora del Fideicomiso en relación con los estados financieros

12. La Administradora del Fideicomiso 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.

13. En la preparación de los estados financieros, la Administradora del Fideicomiso 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.

14. La Administradora del Fideicomiso 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)

15. 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

16. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO SF TOWER 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 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se adjunta en el Anexo 2.

17. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO SF TOWER, al 31 de diciembre del 2024, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 30, 2025

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 SF TOWER, 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 negocio 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 SF TOWER
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2024	2023 (*)
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,473,289	1,772,839
Anticipos a proveedores	5	1,942,451	8,321
Obras en construcción	6	2,155,482	0
Activos por impuestos corrientes	11	119,161	40,413
Total activo corriente		5,690,383	1,821,573
Obras en construcción	6	0	1,400,912
Activos de contratos	7	349,447	278,473
Impuesto diferido	11	25,903	24,063
Total activo no corriente		375,350	1,703,448
Total activos		6,065,733	3,525,021
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligación financiera	8	2,662	0
Cuentas por pagar		2,556	6,182
Partes relacionadas	9	0	518,937
Pasivos por impuestos corrientes		3,144	0
Total pasivo corriente		8,362	525,119
Obligación financiera	8	2,000,000	0
Partes relacionadas	9	583,757	0
Pasivos de contratos	10	2,236,677	1,753,684
Total pasivo no corriente		4,820,434	1,753,684
Total pasivos		4,828,796	2,278,803
PATRIMONIO			
Aporte de los constituyentes	12	1,399,001	1,365,463
Resultados acumulados		(162,064)	(119,245)
Total patrimonio		1,236,937	1,246,218
Total pasivos y patrimonio		6,065,733	3,525,021

(*) Saldos reestablecidos, ver Nota 13.

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal de la
Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA Fecha: 2025.04.30 12:40:34 -05'00'

Eco. Karyna Ampuero
Contadora General

FIDEICOMISO SF TOWER
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2024	2023
Gastos			
Publicidad y promoción		(46,661)	(61,456)
Servicio de terceros		(17,179)	(59,385)
Comercialización		(25,292)	0
Impuestos y contribuciones		(2,608)	(12,874)
Honorarios profesionales		(5,575)	(1,260)
Otros		(1,202)	0
Total gastos		(98,517)	(134,975)
Otros ingresos		57,000	80,849
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(41,517)	(54,126)
Impuesto a las ganancias	11	(1,304)	2,206
(Pérdida) neta del ejercicio		(42,821)	(51,920)

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.04.30 12:59:04 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal de la Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2025.04.30 12:51:38 -05'00'

Eco. Karyna Ampuero
Contadora General

FIDEICOMISO SF TOWER
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Aporte de los constituyentes	Resultados acumulados	Total
Saldo a diciembre 31, 2022	1,300,000	(67,323)	1,232,677
Aportes, Ver Nota 12. PATRIMONIO	65,463		65,463
(Pérdida) del ejercicio		(51,920)	(51,920)
Saldo a diciembre 31, 2023	1,365,463	(119,243)	1,246,220
Aportes, Ver Nota 12. PATRIMONIO	33,538		33,538
(Pérdida) del ejercicio		(42,821)	(42,821)
Saldos a diciembre 31, 2024	1,399,001	(162,064)	1,236,937

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA — Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA Fecha: 2025.04.30 12:59:19 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal de la
Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA — Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA Fecha: 2025.04.30 13:43:59 -05'00'

Eco. Karyna Ampuero
Contadora General

FIDEICOMISO SF TOWER
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) neta del ejercicio	(42,821)	(51,920)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo y equivalentes de efectivo (utilizado) provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	1,304	(2,206)
Cambios netos en activos y pasivos		
Pagos anticipados	(1,934,130)	15,382
Impuestos corrientes	(117,329)	(3,772)
Obras en construcción	(715,988)	(37,848)
Activos de contratos	(70,973)	(27,619)
Cuentas por pagar	63,855	50,581
Pasivos de contratos	482,994	515,555
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(2,333,088)	458,153
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes de constituyentes	33,538	65,463
Préstamos recibidos	2,000,000	0
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	2,033,538	65,463
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(299,550)	523,616
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	1,772,839	1,249,223
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,473,289	1,772,839

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

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.04.30 12:59:34 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal de la Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2025.04.30 12:51:56 -05'00'

Eco. Karyna Ampuero
Contadora General

FIDEICOMISO SF TOWER
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Antecedentes:

El Fideicomiso Santa Fe (en adelante "el Fideicomiso") fue constituido el 24 de marzo del 2021 por las compañías Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Dosmilcorp S.A., Skycorpsa S.A., Hermitage Holding S.A. y Nimitz S.A. en calidad de Constituyentes (en adelante "los Constituyentes") y es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos (en adelante "la Administración" o "la Fiduciaria").

Con fecha 20 de marzo del 2024, mediante escritura pública se celebró la primera reforma parcial del fideicomiso ante el notario Quincuagésimo Quinto, Ab. Marco Ángelo Ottati, en la cual se reformó el cambio de denominación del proyecto "SANTA FE" a "SF TOWER", por lo que se cambió el nombre del Fideicomiso.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Inscripción Mercado de Valores

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 31 de agosto de 2021 bajo registro No. 2021-G-13-003249.

Constituyentes y Beneficiarios:

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Dosmilcorp S.A.	Constituyente / Aportante
Skycorpsa S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Hermitage Holding S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Nimitz S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario

Objeto del Fideicomiso:

El Fideicomiso tiene por objeto y finalidad, adquirir un inmueble y desarrollar el Proyecto Inmobiliario concebido por los Constituyentes, administrando y destinando los bienes y recursos del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato.

Con fecha 25 de junio del 2024, mediante Acta de Junta de Fideicomiso, se declaró el punto de equilibrio del Fideicomiso, con el cual se da el inicio de la etapa de construcción con fecha 12 de agosto del 2024.

Descripción del proyecto:

El proyecto comprende el desarrollo del proyecto inmobiliario "SF TOWER", que incluyen la construcción de 62 departamentos, 73 parqueos y 23 bodegas, ubicado en Ciudad Colón.

Al 31 de diciembre del 2024, el grado de avance de obra es de 10.66% según el informe de fiscalización.

Persistencia del conflicto armado en Ecuador y grave conmoción interna

El domingo 7 de abril del 2024, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 218 (publicado en el Tercer suplemento del R.O. No. 538 del 12 de abril del 2024) reconoce la persistencia de un conflicto armado interno en el país, 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, ver Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literal a).

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2024 y 2023 fueron aprobados por la Administración y los Constituyentes.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados con 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 SF TOWER 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 SF TOWER 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 2024 y 2023, el Fideicomiso solo mantiene activos y pasivos financieros clasificados en la categoría de medidos al costo amortizado. Los activos y pasivos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar y pagar sus flujos contractuales. Se presentan en el activo y pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, los cuales se clasifican como activos y pasivos no corrientes, respectivamente.

Los activos financieros a costo amortizado 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 y 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) Obras en construcción

Las obras en construcción comprenden:

(i) Los costos incurridos y acumulados en el desarrollo del proyecto inmobiliario "SF TOWER".

(ii) Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

d) Activos de contratos

Los activos de contratos corresponden a costos incrementales de obtener un contrato, directamente imputables al mismo, los cuales se reconocerán en los resultados del ejercicio en la medida que se reconozca el ingreso por la entrega del inmueble correspondiente al contrato de compraventa asociado.

e) Provisiones

El Fideicomiso reconoce 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.

f) Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido pagos por parte del cliente y se liquida cuando se perfecciona la venta.

g) Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

h) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será del 25% de la utilidad después de participación a trabajadores; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

i) Nuevos pronunciamientos contables

A continuación, se detallan las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las nuevas normas, que han sido publicadas hasta el 31 de diciembre del 2024 y que entrarán en vigencia en los siguientes períodos:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF 1, NIC 21	Ausencia de Convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21)	1 de enero de 2025
NIIF 7, NIIF 9	Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7)	1 de enero de 2026
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10, NIC 7	Mejoras anuales a las NIIF - Volumen 11	1 de enero de 2026
NIIF 7, NIIF 9	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7)	1 de enero de 2026
NIIF 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027

Al 31 de diciembre de 2024, se permite la adopción anticipada de estas mejoras y modificaciones, así como las nuevas normas; no obstante, el Fideicomiso esperará la fecha efectiva de adopción.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de Fideicomiso, que son descritas en la Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones.

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

Impuesto diferido: El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	2024	2023
Bancos (1)	262,680	47,694
Inversiones temporales (2)	1,210,609	1,725,145
	1,473,289	1,772,839

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde a depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.

(2) Al 31 de diciembre del 2024, las inversiones temporales incluyen: i) Certificado de depósito en banco local, con vencimiento en enero del 2025; y, ii) fondos de inversión administrados por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, Fiducia Atlántida y AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

5. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2024, corresponde principalmente a anticipos entregados a Sevilla y Martínez Ingenieros S.A. SEMAICA para la construcción del proyecto denominado "SF TOWER" por US$1,932,744.

6. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las obras en construcción están compuestas de la siguiente manera:

	2024	2023
Terreno (1)	1,050,000	1,050,000
Edificación (1)	494,019	0
Diseños y estudios	172,894	155,766
Impuestos, tasas y permisos	88,449	84,939
Gerencia de proyectos (1)	172,111	89,286
Fiscalización	29,357	0
Costo financiero, neto	73,962	0
Otros	74,690	20,921
	2,155,482	1,400,912

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b), c) y d).

7. ACTIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de los activos de contratos se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
Partes relacionadas		
Skycorpsa S.A. (1)	67,681	15,046
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (1)	274,400	263,427
Otros	7,366	0
	349,447	278,473

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde a comisiones pagadas al promotor del proyecto por la gestión de venta de los inmuebles, los cuales se amortizarán conforme con la transferencia al cliente de los servicios, una vez que se reconozcan los ingresos.

... ver página siguiente Nota 8. OBLIGACIÓN FINANCIERA.

8. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2024, la obligación financiera se compone de la siguiente manera:

	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Bolivariano C.A. (1)			
Préstamo con vencimiento hasta el 28 de abril del 2027, con una tasa de interés anual del 12.42%		2,000,000	2,000,000
Intereses por pagar	2,662	0	2,662
	2,662	2,000,000	2,002,662

(1) El Fideicomiso garantiza su obligación financiera con hipoteca abierta sobre terreno, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal d)

9. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2024		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (1)	0	569,211	569,211
Skycorpsa S.A. (1)	0	14,546	14,546
	0	583,757	583,757

	2023		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (1)	442,176	0	442,176
Skycorpsa S.A. (1)	76,761	0	76,761
	518,937	0	518,937

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, incluye cuentas por pagar por concepto de honorarios de gerencia y honorarios de comercialización, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a) y b)

Durante los años 2024 y 2023, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a lo siguiente:

	2024	2023
Honorarios de gerencia	82,825	15,529
Honorarios de comercialización	93,444	17,521
Otros	11,308	0

10. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de los pasivos de contratos incluye los anticipos recibidos de los clientes por la reserva de 56 (2023: 44) unidades inmobiliarias por US$2,236,677 (2023: US$1,753,684) soportados en promesas de compraventa.

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida) tributaria, es como sigue:

	2024	2023
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(41,517)	(54,126)
Gastos no deducibles	60,569	45,302
Amortización de pérdidas tributarias	(4,763)	0
Utilidad gravable (pérdida) tributaria	14,289	(8,824)
Impuesto causado	3,144	0
Impuesto a la renta diferido	(1,840)	2,206
Impuesto a las ganancias	1,304	2,206

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	2024	2023
Saldo inicial	24,063	21,857
Reversión	(1,840)	0
Generación	3,680	2,206
Saldo final	25,903	24,063

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de los activos por impuestos corrientes está compuestos de la siguiente manera:

	2024	2023
Crédito tributario de IVA	117,226	0
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	1,935	40,413
	119,161	40,413

Reformas tributarias

Mediante Decreto Ejecutivo No. 468 (publicado en el R.O. No. 700 del 10 de diciembre del 2024) modifica la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) para el año 2025, para las importaciones de la lista de subpartidas arancelarias determinadas por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 470 (publicado en el R.O. No. 700 del 10 de diciembre del 2024) mantiene la modificación de la tarifa general del Impuesto al Valor Agregado - IVA del 13% al 15%, para el año 2025.

Se aprueba la "Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico" (publicada en el R.O. No. 699 del 9 de diciembre del 2024). A continuación, se mencionan los principales puntos de la ley referida:

- Suspensión de incrementos en cánones de arrendamiento; y,
- Crédito tributario para el ejercicio fiscal del año 2024 equivalente al porcentaje del valor del aporte patronal a la seguridad social, para empleadores que no hayan desvinculado de su nómina a trabajadores en los últimos 3 meses.

El Servicio de Rentas Internas mediante la Circular No. NAC-DGECCGC24-00000010 emite un pronunciamiento a los sujetos pasivos del Impuesto a la Salida de Divisas y del Impuesto a la Renta, en el cual establece que:

"Esta Administración Tributaria ratifica que, el impuesto a la salida de divisas pagado en la importación de mercancías que se incorporen en procesos productivos, y que consten en el listado de materias primas, insumos y bienes de capital establecido por

la Resolución CPT-03-2012 y sus reformas, mantiene su calidad de crédito tributario o de gasto deducible, conforme la homologación realizada por el Comité Técnico Interinstitucional mediante informe CPT-CTI-2024-001-I, misma que se detalla y anexa a la presente Circular".

12. PATRIMONIO

Aporte de los Constituyentes

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los aportes representan recursos entregados en efectivo por los Constituyentes Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Skycorpsa S.A., Hermitage Holding S.A. y Nimitz S.A. por US$349,001(2023:US$315,463) y por Dosmilcorp S.A. en especies por US$1,050,000, como cantidad inicial del patrimonio autónomo y adicionalmente, los Constituyentes se obligan de manera incondicional a proveer al Fideicomiso la totalidad de recursos que fueran necesarios para el desarrollo del Proyecto.

13. REESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A efectos, de que los estados financieros sean comparativos se efectuaron cambios en la presentación y clasificación de ciertas cuentas de los estados financieros al 31 de diciembre del 2023, de la siguiente manera:

Estado de situación financiera	Previamente reportado Al 31/12/2023 (*)	Reclasificación	Reestablecido Al 31/12/2023
Pasivo corriente			
Partes relacionadas	0	518,937	518,937
Cuentas por pagar	525,119	(518,937)	6,182
Total pasivo corriente	525,119	0	525,119

(*) Cifras reportadas en el Informe de Auditoría al 31 de diciembre del 2023, emitido por otros auditores con fecha Mayo 8, 2024.

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Contrato de comercialización

Con fecha 16 de agosto del 2022, el Fideicomiso suscribió un contrato con Skycorpsa S.A. para la comercialización del proyecto inmobiliario "SF TOWER". El contrato de comercialización tendrá la misma duración que tenga el proyecto inmobiliario hasta la entrega a los beneficiarios del Fideicomiso. La responsabilidad y obligaciones de la contratista, terminará cuando la obra haya sido recibida por el M.I. Municipio de Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2024, se ha registrado valores por este concepto por US$67,681, ver Nota 7. ACTIVOS DE CONTRATO.

b) Contrato de Gerencia de Proyecto, Gestión, Promoción y Comercialización

Con fecha 16 de agosto del 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. con el fin de que desempeñe las funciones de Gerente de proyecto, Gestión, Promoción y Comercializadora del proyecto inmobiliario "SF TOWER". El contrato se encontrará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto.

Al 31 de diciembre del 2024, se ha registrado valores por concepto de gerencia de proyecto y comercialización US$172,111 y US$274,400, respectivamente, ver Notas 6. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN y 7. ACTIVOS DE CONTRATO.

c) Contrato de construcción

Con fecha 12 de julio del 2024, el Fideicomiso suscribió un contrato con la compañía Sevilla y Martínez C.A. SEMAICA bajo la modalidad Precio Global Fijo (Llave en mano) para la obra denominada "SF TOWER". El contrato permanecerá vigente durante y hasta la construcción del edificio, el cual se ha acordado en 16 meses a partir de la suscripción del acta de inicio de obra.

El Fideicomiso pagará a la constructora por la construcción del proyecto el valor de US$6,936,200 incluido IVA.

Para garantizar las obligaciones contraídas derivadas del presente contrato, se establecieron la constitución de pólizas de cumplimiento, de buen uso de anticipo, responsabilidad civil y fondo de garantía, equivalente al 5% del valor del contrato.

Al 31 de diciembre del 2024, el grado de avance de obra es de 10.66% según el informe de fiscalización.

Al 31 de diciembre del 2024, los montos registrados por este concepto ascienden a US$493,719, ver Nota 6. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN.

d) Garantía bancaria

Al 31 de diciembre del 2024, el Fideicomiso ha entregado en garantía como respaldo de su obligación financiera lo siguiente:

Hipoteca de bienes (1)	877,924
	877,924

(1) Ver Notas 6. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN y 8. OBLIGACIÓN FINANCIERA.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 30, 2025) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por las situaciones que se describen a continuación:

a) Estado de excepción por grave conmoción interna

El sábado 12 de abril del 2025, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 599 declara el estado de excepción por grave conmoción interna en siete provincias y tres cantones por una vigencia de 60 días.

b) Obras en construcción

Con fecha 14 de enero del 2025, el Fideicomiso registra dentro de sus estados financieros al 31 de enero del 2025, el avance de la planilla de la planilla 4 y su pasivo correspondiente, neto del anticipo entregado por US$208,940.

c) Comunicación de diferencias a la Entidad de Control

Los estados financieros presentados inicialmente por el Fideicomiso con corte al 31 de diciembre del 2024 al portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros difieren de los estados financieros adjuntos a la opinión de auditoría.

Esta diferencia tiene su origen en el ajuste material identificado y reportado por constituyente (Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.) a la fiduciaria en abril del 2025, luego de realizado su análisis. Dicho ajuste fue incorporado en los estados financieros en el abril del 2025.

A continuación, se presenta una tabla comparativa con las principales cifras afectadas:

	Información financiera mensual al 31/12/2024 (i)		Reclasificación y/o ajustes		Estados financieros adjuntos al 31/12/2024 (ii)
Activo corriente	5,727,179		(36,796)		5,690,383
Activo no corriente	370,416		4,934		375,350
Total activos	**6,097,595**		**(31,862)**		**6,065,733**
Pasivo corriente	598,483		(590,121)		8,362
Pasivo no corriente	4,236,677		583,757		4,820,434
Total pasivos	**4,835,160**		**(6,364)**		**4,828,796**
Total patrimonio	**1,262,435**		**(25,498)**		**1,236,937**
Total pasivo y patrimonio	**6,097,595**		**(31,862)**		**6,065,733**

(i) Reportada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - Sector Mercado de Valores, como información continua mensual.
(ii) Estados financieros adjuntos a la opinión de auditoría.

Con fecha 30 de abril del 2025, la Fiduciaria presentó la carta de comunicación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros entre las cifras reportadas al Sistemas Integral de Mercado de Valores y las cifras auditadas adjuntas a esta opinión.

d) Corrección de información financiera mensual a reportar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

A la fecha de emisión de este informe, los estados financieros mensuales reportados con corte al 28 de febrero a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no incluyen la reclasificación mencionada en el literal b).

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.04.30 12:59:58 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal de la Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2025.04.30 12:52:23 -05'00'

Eco. Karyna Ampuero
Contadora General

Anexo 2

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO SF TOWER

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO SF TOWER 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 SF TOWER 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 con base en los documentos e información que fueron proporcionados por la Administradora de FIDEICOMISO SF TOWER, 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, Sección IV, Capítulo I, del Título XIX, 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 SF TOWER durante el año 2024, 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 SF TOWER por el período terminado al 31 de diciembre del 2024, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno del Fideicomiso.

A continuación, detallamos los puntos identificados en nuestra revisión y reportados en la carta denominada "Comunicación de deficiencias en el control interno":

No.	Observaciones
1.-	Emisión oportuna de estados financieros mensuales
2.-	Formalización de aprobación de estados financieros mensuales
3.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con partes relacionadas
4.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con constructor, fiscalizador y estados financieros
5.-	Aplicación de normas contables y políticas al cierre de cada mes
6.-	Activación de gastos a la obra en construcción

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el mismo que será emitido hasta el 31 de julio del 2025; salvo modificaciones al calendario que dicte el órgano regulatorio.

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, n 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

Según confirmación de la Fiduciaria, no existieron recomendaciones en informes anteriores.

f) Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del Fideicomiso y la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Objeto del Fideicomiso.

g) Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en su calidad de representante legal del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias recibidas durante el período 2024.

h) Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del Fideicomiso y la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Objeto del Fideicomiso y Descripción del proyecto.

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

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del Fideicomiso y la Nota 12. PATRIMONIO, Aporte de los Constituyentes.

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.