

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025
junto con el informe de los auditores independientes

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados financieros:

- Situación financiera
- Resultados integrales
- Cambios en el patrimonio
- Flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A los beneficiarios del Fideicomiso Mercantil San Eduardo:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Mercantil San Eduardo (un fideicomiso mercantil constituido en Ecuador y administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre de 2025, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Bases para la opinión de auditoría

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que a nuestro juicio profesional fueron de mayor importancia para la auditoría de los estados financieros del año 2025. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre ellos. No presentamos una opinión separada sobre dichos asuntos. Para los asuntos que se incluyen a continuación, se proporciona una descripción de como en nuestra auditoría se cubrieron dichos asuntos en ese contexto.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros que tiene relación con estos asuntos. Consecuentemente, nuestra auditoría incluye la realización de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de riesgo de incorrecciones materiales en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos desarrollados para cubrir los asuntos que se describen a continuación, proporcionan la base para nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Valuación del inventario

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso presenta como parte de inventarios propiedades en urbanizaciones y un edificio disponible para la venta por 3,501,799 que representan el 37% del total de activos en esa fecha. Los inventarios del Fideicomiso se valúan al menor entre su costo de adquisición y el valor neto de realización.

Debido a la importancia del rubro en el estado de situación financiera, que requiere por parte de la Administración la aplicación de juicios significativos en la estimación de precios futuros de venta y los costos estimados necesarios para realizar la venta, así como uso de informes de valuaciones externas realizadas sobre dichas propiedades se consideró la valuación del inventario un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros:

- Discusión con la Administración respecto al proceso de revisión del valor neto de realización de estos inventarios, así como supuestos usados en la estimación de los precios de venta actuales y futuros.
- Comparación del valor en libros con el valor neto realizable.
- Comparación de los precios de venta estimados con información de ventas recientes realizadas por el Fideicomiso, así como indagación e inspección de ofertas recibidas de potenciales compradores.
- Inspección de los informes de valoración elaborados por tasadores inmobiliarios externos contratados por el Fideicomiso.
- Evaluación de la naturaleza de los costos de adquisición de terrenos y costos de construcción, en conjunto con la inspección física de las propiedades en venta, sobre una base de muestras.

Responsabilidades de la gerencia del Fideicomiso sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el IASB y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de incorrecciones materiales debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos

Informe de los auditores independientes (continuación)

que la gerencia intente liquidar el Fideicomiso o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable de supervisar el proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de incorrecciones materiales debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará incorrecciones materiales cuando estas existan. Las incorrecciones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de incorrecciones materiales en los estados financieros debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que el Fideicomiso cese su continuidad como un negocio en marcha.

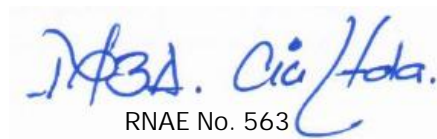
Informe de los auditores independientes (continuación)

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo en caso de existir, cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

También hemos proporcionado a la gerencia una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia y hemos comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar que razonablemente comprometan nuestra independencia, y donde sea aplicable, tomamos las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados a la gerencia, determinamos los que fueron más significativos para la auditoría de los estados financieros de ese año y por lo tanto fueron considerados como asuntos claves de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que alguna disposición legal o reglamentaria prohíba revelar públicamente estos asuntos; o, cuando en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que algún asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, debido a que las consecuencias adversas de hacerlo son mayores a los beneficios de interés público de dicha comunicación.



RNAE No. 563

Fernando Tarapués
RNCPA 30739

Quito, Ecuador
31 de marzo de 2026

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en dólares de EE. UU.

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	8	879,794	469,766
Deudores comerciales	9	53,432	113,970
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(a)	12,453	26,597
Impuestos por recuperar	14(a)	258,271	135,353
Inventarios	11	3,501,799	4,106,805
Otros activos		8,349	49,675
Total activo corriente		<u>4,714,098</u>	<u>4,902,166</u>
Activo no corriente:			
Deudores comerciales	9	-	11,723
Propiedades de inversión	12	4,525,807	4,050,076
Activo por impuesto diferido	14(d)	178,089	64,168
Total activo no corriente		<u>4,703,896</u>	<u>4,125,967</u>
Total activo		<u>9,417,994</u>	<u>9,028,133</u>

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Marjorie Córdova Marcillo
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en dólares de EE. UU.

	Nota	2025	2024
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	4,601,170	2,787,309
Otras cuentas por pagar	13	6,648	62,314
Impuestos por pagar	14(a)	9,988	12,839
Total pasivo corriente		4,617,806	2,862,462
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	3,793,283	4,816,998
Total pasivo no corriente		3,793,283	4,816,998
Total pasivo		8,411,089	7,679,460
Patrimonio:			
Aporte del constituyente	15	1,025,000	1,025,000
Resultados acumulados		(18,095)	323,673
Total patrimonio		1,006,905	1,348,673
Total pasivo y patrimonio		9,417,994	9,028,133

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Marjorie Córdova Marcillo
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en dólares de EE. UU.

	Nota	2025	2024
Ingresos:			
Ingresos provenientes de acuerdos con clientes	16	901,344	2,636,022
Ingresos financieros		9,652	4,637
		<u>910,996</u>	<u>2,640,659</u>
Costos y gastos:			
Costo de venta de inmuebles	17	(33,934)	(350,000)
Gastos administrativos	17	(708,978)	(494,670)
Costos financieros	18	(623,773)	(646,462)
Total costos y gastos		<u>(1,366,685)</u>	<u>(1,491,132)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(455,689)	1,149,527
Impuesto a la renta corriente	14(b)	-	(218,107)
Impuesto a la renta diferido	14(b)	113,921	(72,702)
(Pérdida) utilidad neta		<u>(341,768)</u>	<u>858,718</u>

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Marjorie Córdova Marcillo
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en dólares de EE. UU.

	<u>Aporte del constituyente</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2024	1,025,000	(535,045)	489,955
Más- Utilidad neta	-	858,718	858,718
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,025,000	323,673	1,348,673
Menos - Pérdida neta	-	(341,768)	(341,768)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>1,025,000</u>	<u>(18,095)</u>	<u>1,006,905</u>

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Marjorie Córdova Marcillo
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresados en dólares de EE. UU.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(455,689)	1,149,527
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	95,341	91,444
Costos financieros	623,728	646,263
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas y deudores comerciales	86,405	650,236
(Aumento) en impuestos por recuperar	(28,171)	(39,154)
Disminución en inventarios	33,934	350,000
Disminución (aumento) en otros activos	41,326	(49,674)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar	110,752	(181,884)
(Disminución) en impuestos por pagar	(2,851)	(8,918)
Efectivo neto provisto por las operaciones	<u>504,775</u>	<u>2,607,840</u>
Impuesto a la renta pagado	(94,747)	(83,742)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>410,028</u>	<u>2,524,098</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a parte relacionada	-	(2,470,000)
Aumento neto en efectivo en bancos	410,028	54,098
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	<u>469,766</u>	<u>415,668</u>
Saldo al final del año	<u>879,794</u>	<u>469,766</u>

Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Marjorie Córdova Marcillo
Contadora

Fideicomiso Mercantil San Eduardo

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Expresadas en dólares de EE. UU.

1. OPERACIONES

Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil San Eduardo (en adelante el “Fideicomiso”) fue constituido el 5 de diciembre de 2008 mediante resolución aprobatoria No. SC-IMC-DJMV-G-11-6313 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.01080.

Los comparecientes conforme a la escritura de constitución fueron:

Espinari S. A.	Constituyente y Beneficiario
Bolivariano Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S. A.	Fiduciaria (hasta 10 de octubre de 2018)
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A. (*)	Fiduciaria – actualmente

(*) Se realizó cambio de Fiduciaria conforme a reforma al contrato de constitución del Fideicomiso mediante escritura pública con fecha 11 de octubre de 2018.

El Fideicomiso tiene como objeto recibir bienes relacionados con la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios, mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de Espinari S. A., entidad que forma parte del Grupo Holcim.

Es así como, el Fideicomiso ejerce la titularidad de dominio sobre la totalidad de bienes que forman parte del patrimonio autónomo dotado de personería jurídica propia, lo cual implica que la Fiduciaria – en nombre del Fideicomiso – puede arrendar y vender los bienes del Fideicomiso en cumplimiento de las instrucciones de Espinari S. A.

El Fideicomiso estará vigente y subsistirá para todos los efectos por el plazo máximo que permite la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, sin perjuicio de la facultad del beneficiario de darlo por terminado antes del plazo.

El Fideicomiso se encuentra domiciliado en la ciudad de Guayaquil, avenida Rodrigo Chávez – Parque Empresarial Colón – Edificio Pacífica Center Piso 8 Oficina 801.

Los estados financieros del Fideicomiso para el período terminado al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados y autorizados por la Administración del mismo para su emisión el 15 de enero de 2026 y serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación. La Administración considera que serán aprobados sin modificaciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2025.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por el Fideicomiso. Los estados financieros se presentan en dólares de EE. UU. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación del Fideicomiso.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por el Fideicomiso en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo en bancos-

Incluye todos los saldos mantenidos en bancos. Dichas cuentas se registran a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

b) Instrumentos financieros-

Activos y pasivos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad.

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición-

Los activos financieros del Fideicomiso se clasifican al momento del reconocimiento inicial al:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y del modelo de negocios del Fideicomiso para la gestión de cada activo financiero. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fideicomiso ha aplicado el recurso práctico.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, es necesario que estos otorguen el derecho al Fideicomiso a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto vigente del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba "SPPI" y se realiza a nivel de cada instrumento.

Medición posterior

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en dos categorías:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Fideicomiso. El Fideicomiso mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método del interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia; y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios a resultados.

Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, el Fideicomiso aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, el Fideicomiso no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. El Fideicomiso ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida crediticia, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera el Fideicomiso.

El Fideicomiso también puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable

Notas a los estados financieros (continuación)

que el Fideicomiso reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento inicial y medición

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas a pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden a otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Otras cuentas por pagar y relacionadas

Esta es la categoría más relevante para el Fideicomiso. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c) Inventario

Corresponde a terrenos y edificaciones de las urbanizaciones San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II, así como parte del edificio "El Caimán" que se encuentran disponibles para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su construcción o mejoras, y los necesarios para llevar a cabo su venta.

d) **Propiedades de inversión-**

Corresponde a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar rentas a través de contrato de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. Las propiedades de inversión comprenden terrenos, edificaciones y parte del edificio El Caimán ubicados en la ciudad de Guayaquil.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo y no considera valores residuales, debido a que la Administradora estima que el valor de realización de las propiedades al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en los resultados integrales con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida, que para los edificios, la Administradora del Fideicomiso ha fijado en 40 años.

Las ganancias y/o pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de ventas con su valor en libros y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen.

e) **Impuestos-**

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de, o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera del Fideicomiso. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la existencia de utilidad tributaria futura contra la cual se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

Notas a los estados financieros (continuación)

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva futura para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente con la que se relaciona, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y con la misma autoridad tributaria.

El activo o pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar se presentan incluyendo el importe de los impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

f) Reconocimiento de ingresos procedentes de acuerdos con clientes

El Fideicomiso genera ingresos por las ventas de inmuebles (inventarios) y por el arriendo de propiedades de inversión.

Ingresos por venta de inmuebles (inventarios)

Los ingresos por acuerdos con clientes por ventas de inmuebles se reconocen cuando el control de los bienes se transfiere al cliente por una cantidad que refleje la contraprestación a la que el Fideicomiso espera tener derecho a cambio de la entrega de estos bienes.

Al determinar el precio de transacción para la venta del inventario, el Fideicomiso evalúa los efectos de contraprestaciones variables y la existencia de componentes financieros significativos.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **Contraprestación variable**

Los acuerdos con clientes no establecen un derecho de devolución debido al tipo de bien (inmuebles).

- **Componente de financiamiento significativo**

Las ventas de inmuebles efectuadas por el Fideicomiso son a corto y largo plazo. En el caso de las ventas a largo plazo existe un componente de financiamiento conforme el acuerdo de pagos alcanzado con el cliente. De esta manera, el precio de la transacción para los contratos a largo plazo establece una tasa de interés con el cliente que recoge el financiamiento otorgado.

Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión

Los ingresos por arrendamiento constituyen una única obligación de desempeño y, se reconocen como ingreso a lo largo del tiempo del contrato.

Principal versus agente

El Fideicomiso ha evaluado sus acuerdos con clientes en relación a las obligaciones de desempeño que tiene con éstos, y ha concluido que en todas sus obligaciones actúa como principal.

- g) Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

- h) Aportes del constituyente**

Los aportes del constituyente se clasifican como patrimonio y se reconocen al costo.

- i) Valor razonable-**

El Fideicomiso mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por el Fideicomiso.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

El Fideicomiso determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fideicomiso.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Fideicomiso ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, tomando en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la Administración:

Deterioro de activos no financieros-

El Fideicomiso estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, el Fideicomiso efectúa evaluaciones de deterioro para los activos no financieros. También son evaluados por deterioro cuando existan indicios de que los valores registrados no serán recuperables.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuestos-

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Fideicomiso cuenta con asesoría externa en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aun cuando el Fideicomiso considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario.

5. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES

Nuevas normas e interpretaciones

Ciertas normas y enmiendas fueron efectivas para los periodos anuales que iniciaron a partir del 1 de enero de 2025, sin embargo, estas nuevas normas y enmiendas no tienen impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

Normas, interpretaciones y modificaciones	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad - efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera. Relacionada con la evaluación de si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.	1 de enero de 2025

El Fideicomiso no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

6. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PUBLICADAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas y modificaciones emitidas pero que aún no entran en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros del Fideicomiso. En este sentido, el Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificaciones según corresponda, cuando estas entren en vigencia.

Normas, interpretaciones y modificaciones	Fecha efectiva de vigencia
Mejoras anuales a las Normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11: NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7	1 de enero de 2026
Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y medición de instrumentos financieros	1 de enero de 2026
Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7: Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza	1 de enero de 2026
NIIF 18, Presentación e Información a revelar en los estados financieros que reemplaza a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. (1)	1 de enero de 2027
NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar	1 de enero de 2027

(1) Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, la nueva norma introduce nuevos requerimientos en la presentación de información dentro del estado de resultados relacionados con: i) inclusión de totales y subtotales específicos, ii) inclusión de medidas de desempeño definidas por la administración dentro de los estados financieros y iii) nuevos requisitos para agregar y desagregar la naturaleza de los gastos para las partidas presentadas por función en la categoría operativa del estado de resultados. De conformidad con la nueva NIIF 18 se deberán clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías:

Notas a los estados financieros (continuación)

actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

Adicionalmente, se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

Actualmente, el Fideicomiso está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros del fideicomiso.

El Fideicomiso aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor obligatoria del 1 de enero de 2027. Se requiere la aplicación retrospectiva, por lo que la información comparativa para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2026 se reexpresará de conformidad con la NIIF 18.

La Administración estima que, dadas sus operaciones, las mismas no tendrán un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso, excepto por la NIIF 18.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se formaban de la siguiente manera:

	2025		2024	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo en bancos	879,794	-	469,766	-
Deudores comerciales	53,432	-	113,970	11,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12,453	-	26,597	-
Total activos financieros	945,679	-	610,333	11,723
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	4,601,170	3,793,283	2,787,309	4,816,998
Otras cuentas por pagar	6,648	-	62,314	-
Total pasivos financieros	4,607,818	3,793,283	2,849,623	4,816,998

El efectivo en bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

8. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo mantenido en bancos locales es de libre disponibilidad y no genera intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los deudores comerciales se formaban de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Clientes (1)	53,432	125,693
Corto plazo	53,432	113,970
Largo plazo	-	11,723
	<u>53,432</u>	<u>125,693</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025, incluye principalmente 35,641 (2024: 116,964) por la venta de un terreno realizada en diciembre de 2017 a un tercero y cuya deuda ha sido refinanciada hasta enero de 2026 a una tasa de interés del 6.06% anual. Como garantía, el Fideicomiso mantiene una hipoteca abierta a su favor por 245,000, la cual estará vigente hasta la cancelación total de la deuda por parte del tercero e incluye el inmueble vendido y todos los aumentos, construcciones, instalaciones y mejoras futuras que se hagan sobre el mismo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la apertura por vencimiento del saldo de deudores comerciales es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vencidos:		
De 1 a 30 días	9,792	7,586
De 31 a 60 días	7,586	-
De 91 a 180 días	36,054	-
Más de 360 días	-	118,107
Total	<u>53,432</u>	<u>125,693</u>

10. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	Naturaleza de la relación	País	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Por cobrar:				
Holcim Ecuador S. A. (1)	Comercial	Ecuador	-	2,910
Construmercado S. A. (1)	Comercial	Ecuador	12,453	23,687
			<u>12,453</u>	<u>26,597</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

		Naturaleza de la relación	País	2025	2024
Por pagar corto plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(2)	Comercial	Ecuador	<u>4,601,170</u>	<u>2,787,309</u>
Por pagar largo plazo:					
Holcim Ecuador S. A.	(3)	Comercial	Ecuador	<u>3,793,283</u>	<u>4,816,998</u>

- (1) Corresponde a cartera por servicios de arrendamiento de instalaciones y oficinas del edificio "El Caimán".
- (2) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo se compone de 3,968,835 por la deuda (Véase numeral (3) y 632,335 por anticipos de arriendo recibidos (2024: 2,270,642 y 516,667, respectivamente).
- (3) Corresponde a compra de terrenos renegociado por el Fideicomiso en diciembre de 2022, con vencimiento hasta diciembre de 2029 y devenga una tasa de interés del 10.8% anual. (5% anual fue la tasa en el año 2022 antes de la renegociación)

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas no están garantizados y son pagaderos en efectivo.

Transacciones

Durante los años 2025 y 2024, se efectuaron las siguientes transacciones significativas con partes relacionadas:

	Ingresos por arriendos	Gastos de adminis- tración	Pago de intereses	Gasto de intereses	Pago de capital
<u>Año 2025</u>					
Holcim Ecuador S. A.	758,802	-	-	623,728	-
Espinari S. A.		50,000	-	-	-
Construmercado S. A.	71,325	-	-	-	-
	<u>830,127</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>623,728</u>	<u>-</u>
<u>Año 2024</u>					
Holcim Ecuador S. A.	648,651	-	229,808	646,263	2,240,192
Espinari S. A.	-	50,000	-	-	-
Construmercado S. A.	97,480	-	-	-	-
	<u>746,131</u>	<u>50,000</u>	<u>229,808</u>	<u>646,263</u>	<u>2,240,192</u>

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas en los términos y condiciones acordadas entre las partes.

(b) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión del Fideicomiso, así como el constituyente que la representa, no han participado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en transacciones no habituales o relevantes.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Urbanización San Eduardo I (1)	2,676,352	2,738,185
Urbanización San Eduardo II (2)	-	33,934
Edificio "El Caimán"	825,447	1,334,686
	<u>3,501,799</u>	<u>4,106,805</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025, incluye terrenos por 1,361,570 e infraestructura por 1,314,782.

Durante los años 2025 y 2024, el movimiento de inventarios fue como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial	4,106,805	4,456,805
Ventas (i)	(33,934)	(350,000)
Transferencias (ii)	(571,072)	-
	<u>3,501,799</u>	<u>4,106,805</u>

(i) Durante el año 2025, se realizó venta de Manzana 304 solar 9 por 43,566 con un costo de 33,934. En tanto que el 29 de enero de 2024, se realizó venta de terreno a favor de la inmobiliaria Galilea por 1,778,400 correspondiente a la Manzana 20 Solar 8 de la Urbanización San Eduardo I, cuyo costo en libros ascendía a 350,000. (Véase Nota 12)

(ii) Corresponde a transferencia a propiedades de inversión.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terrenos	1,789,016	1,779,234
Infraestructura (1)	368,968	316,919
Edificio (1)	3,739,070	3,229,829
	5,897,054	5,325,982
Menos- Depreciación acumulada	<u>(1,371,247)</u>	<u>(1,275,906)</u>
	<u>4,525,807</u>	<u>4,050,076</u>

(1) Corresponde a inmuebles y parte de edificio "El Caimán" que se encuentran parcialmente arrendados a Holcim Ecuador S. A. y Construmercado S. A. para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.

Durante los años 2025 y 2024, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Terreno</u>	<u>Infraestructura</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo al 31 de diciembre 2024	1,779,234	316,919	3,229,829	5,325,982
Transferencia (Véase Nota 11)	9,782	52,049	509,241	571,072
Saldo al 31 de diciembre 2025	<u>1,789,016</u>	<u>368,968</u>	<u>3,739,070</u>	<u>5,897,054</u>
Depreciación acumulada:				
Saldo al 1 de enero 2024	-	(105,573)	(1,078,889)	(1,184,462)
Depreciación del período	-	(8,181)	(83,263)	(91,444)
Saldo al 31 de diciembre 2024	-	(113,754)	(1,162,152)	(1,275,906)
Depreciación del período	-	(8,543)	(86,798)	(95,341)
Saldo al 31 de diciembre 2025	-	(122,297)	(1,248,950)	(1,371,247)
Valor neto al 31 de diciembre 2025	<u>1,789,016</u>	<u>246,671</u>	<u>2,490,120</u>	<u>4,525,807</u>

El Fideicomiso no tiene restricciones con respecto a la materialización de sus propiedades de inversión, ni tiene obligación contractual alguna que le exija comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión o realizar reparaciones, mantenimiento y mejoras.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anticipos de clientes	-	51,132
Provisiones (1)	6,648	11,182
	<u>6,648</u>	<u>62,314</u>

(1) Corresponde a pagos a proveedores.

14. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Por recuperar:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	8,333	10,070
Retenciones de IVA	100,024	72,543
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (c))	147,487	52,740
Crédito tributario por utilidades no distribuidas	2,427	-
	<u>258,271</u>	<u>135,353</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Por pagar:		
Impuesto al valor agregado (IVA)	2,737	4,205
Retenciones de IVA	5,733	6,653
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,518	1,981
	<u>9,988</u>	<u>12,839</u>

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados integrales del año

El (ingreso) gasto por impuesto a la renta corriente y diferido presentados en el estado de resultados integrales de los años 2025 y 2024 se compone de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto a la renta corriente (Véase literal (c))	-	218,107
Impuesto diferido (Véase literal (d))	(113,921)	72,702
	<u>(113,921)</u>	<u>290,809</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que concilian la (pérdida) utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2025 y 2024 fueron las siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(455,689)	1,149,527
Más (menos): Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	4	13,712
Amortización de pérdidas tributarias	-	(290,810)
Base gravable	(455,685)	872,429
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>218,107</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la determinación del saldo del impuesto a la renta por recuperar fue como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto a la renta causado	-	218,107
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(94,747)	(83,742)
Crédito tributario de años anteriores	(52,740)	(187,105)
Saldo (por recuperar)	<u>(147,487)</u>	<u>(52,740)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Impuesto a la renta diferido

Al 31 diciembre de 2025 y 2024, la evolución del activo por impuesto diferido con (cargo)/abono a resultados es la siguiente:

	Estado de situación		Estado de resultados integrales	
	2025	2024	2025	2024
<i>Diferencias temporarias:</i>				
Pérdidas tributarias de años anteriores	178,089	64,168	(113,921)	72,702
Efecto en el impuesto diferido en resultados			(113,921)	72,702
Activo por impuesto diferido	178,089	64,168		

(e) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

i) Situación fiscal

La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta, dentro del plazo de hasta cuatro años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración y hasta seis años cuando el contribuyente no haya presentado su declaración.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido objeto de fiscalización por las autoridades. Los años 2022 al 2025 inclusive, se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

ii) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando:

- La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley tributaria; o,
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea un residente fiscal ecuatoriano.

La tarifa del 28% se aplicará sobre toda la base imponible, cuando el porcentaje de participación de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa del 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

iii) Dividendos distribuidos

Se considera como ingreso gravado, los dividendos o utilidades que se distribuyan, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente.

Enero a agosto de 2025:

La retención aplicable corresponde al 25% sobre el 40% del dividendo efectivamente distribuido. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, la retención aplicable será del 37%.

En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el dividendo distribuido formará parte de su renta global. La sociedad que distribuye los dividendos actuará como agente de retención.

Septiembre del 2025 en adelante:

El 28 de agosto de 2025, mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial 112 se publicó la Ley Orgánica de Transparencia Social, que incluye las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno respecto al cálculo de la retención de impuesto a la renta por distribución de dividendos:

- La distribución de dividendos o utilidades realizada por sociedades residentes o establecimientos permanentes en Ecuador está sujeta a un impuesto a la renta único del 12% en el ejercicio fiscal en que se acuerde su distribución. Dichas sociedades actúan como agentes de retención, debiendo retener y declarar el impuesto al momento de la distribución.
- Se considera ingreso gravado toda distribución, independientemente de la residencia del beneficiario, salvo cuando se realice a sociedades residentes en el Ecuador o a establecimientos permanentes en el país.
- Los porcentajes de retención son los siguientes:
 - Personas naturales residentes fiscales en Ecuador: 12%.
 - No residentes (personas naturales o jurídicas): 10%.
 - Sociedad no residente con beneficiario efectivo residente fiscal en Ecuador: 12% (sobre la franja gravada).
 - No residentes con cadena de propiedad y paraísos fiscales y con beneficiario efectivo residente fiscal en Ecuador: 14%.
 - Cuando la sociedad que distribuye el dividendo no informó su composición societaria: 14%.
 - Las personas naturales residentes en el Ecuador cuentan con una franja exenta de tres salarios básicos por sociedad y por ejercicio fiscal.
 - Ciertas operaciones, como donaciones o préstamos a socios o partes relacionadas, se consideran dividendos anticipados y están sujetas a retención.
 - Los dividendos percibidos desde el exterior se integran a la renta global, con derecho a crédito tributario por el impuesto pagado en el extranjero, hasta el límite al equivalente al impuesto a la renta causado en Ecuador, sin perjuicio de lo previsto en los convenios para evitar la doble imposición.

iv) Impuesto a la Salida de Divisas

El impuesto a la salida de divisas grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la Sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o Compañías domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador en un plazo de 6 meses después de que las mercancías arriben al puerto de destino, en el caso de exportaciones de bienes o de haber iniciado la prestación de servicio, en el caso de exportación de servicios.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros:

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas, con un plazo mayor a 180 días, destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito, inversión en derechos representativos de capital, o inversiones productivas efectuadas en el Ecuador y que devenguen intereses a la tasa referencial definida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador. No se aplicará esta exención cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena de propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliados en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado hasta el ejercicio fiscal 2024 podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos, que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

El 10 de diciembre de 2024, el Presidente de la República, mediante Decreto ejecutivo No. 468 modificó la tarifa del ISD para el año 2025 para las importaciones de la lista de subpartidas arancelarias que mediante acuerdo ministerial emita el ente rector de las finanzas públicas acorde a las siguientes tarifas: del 0% para subpartidas arancelarias de sector farmacéutico y del 2.5% para subpartidas arancelarias para los demás sectores productivos. La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas para las subpartidas arancelarias determinadas en el referido Acuerdo Ministerial será del 0% de manera temporal para los meses de enero, febrero, marzo y abril del año 2025 debido a la situación energética del país.

v) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Para aquellos contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior (y locales bajo ciertas condiciones) en un monto acumulado superior a USD 3,000,000 dentro de un mismo periodo fiscal, deberán presentar a la Administración Tributaria el “Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas”. Si tal monto es superior a USD 10,000,000 deberán presentar el “Anexo de operaciones con partes relacionadas” y el “Informe Integral de Precios de Transferencia”. Para efectos tributarios, se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

Conforme al análisis realizado por la Administración y sus asesores tributarios, el Fideicomiso no se encuentra obligado a presentar el Informe de Operaciones con Partes Relacionadas.

A partir del ejercicio fiscal 2024, se elimina la exención para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia.

vi) Reformas tributarias

- Mediante el Decreto Ejecutivo No. 470 (publicado en el 4to Suplemento del R.O. 700 del 10 de diciembre del 2024), el Presidente de la República decretó mantener la tarifa general de IVA al 15% para el ejercicio fiscal 2025.
- El 10 de diciembre de 2024, el Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 468 (publicado en el 4to Suplemento del R.O. 700 del 10 de diciembre del 2024) modificó la tarifa del ISD para el año 2025 para las importaciones de la lista de subpartidas arancelarias que mediante acuerdo ministerial emita el ente rector de las finanzas públicas acorde a las siguientes tarifas:
 - 0% para subpartidas arancelarias de sector farmacéutico y
 - 2.5% para subpartidas arancelarias para los demás sectores productivos.
- El SRI mediante Resolución NAC-DGECCGC25-00000021 (Séptimo Suplemento del Registro Oficial 104, 18-VIII-2025) dispuso eliminar del listado de paraísos fiscales a la República de Panamá.
- El 28 de agosto de 2025, mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial 112 se publicó la Ley Orgánica de Transparencia Social, que incluye las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:
 - Se crea el pago a cuenta sobre utilidades no distribuidas:
 - Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en Ecuador que no distribuyan hasta el 31 de julio las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores deben efectuar un pago a cuenta sobre dichas utilidades, aplicando una tarifa única sobre el 100% del saldo no distribuido según la siguiente tabla:

Notas a los estados financieros (continuación)

<u>Desde</u>	<u>Hasta</u>	<u>Tarifa</u>
-	100,000	0.00%
100,000	1,000,000	0.75%
1,000,000	10,000,000	1.25%
10,000,000	100,000,000	1.75%
100,000,000	500,000,000	2.25%
500,000,000	En adelante	2.50%

- Este pago puede compensarse con las retenciones por distribución de dividendos y con el impuesto a la renta, a partir del ejercicio en que se distribuyan o capitalicen las utilidades. El saldo no compensado podrá devolverse, en la proporción en que las utilidades se distribuyan o capitalicen, dentro de los plazos legales.
 - Si las utilidades no se distribuyen ni capitalizan dentro de los dos ejercicios fiscales posteriores, el valor pagado no será compensable ni reembolsable y se registrará como gasto no deducible.
 - Se establecerán reglas especiales para sociedades que apliquen el método de participación y para compañías holding. Están excluidos de esta obligación los fondos y fideicomisos de inversión, las empresas mixtas en la parte correspondiente al Estado y, para entidades financieras y de seguros, las utilidades legalmente restringidas para su distribución.
- El 28 de octubre de 2025, mediante el Octavo Suplemento del Registro Oficial 153 se publicó el Reglamento General a la Ley Orgánica de Transparencia Social, que incluye las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:
- Se excluye del concepto de distribución de dividendos a los rendimientos que otorguen los Fondos de Inversión o Fideicomisos de Inversión; en estos casos estos ingresos se sujetarán al régimen general de impuesto a la renta.
 - También se considera distribución de dividendos a las donaciones efectuadas a los accionistas, a sus partes relacionadas o a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. De igual forma, constituye distribución de dividendos toda figura que tenga como propósito la descapitalización de una sociedad, cuando estos capitales provengan de utilidades no distribuidas.
- Respecto al pago a cuenta sobre utilidades no distribuidas:
- El cálculo del pago a cuenta se realiza considerando la utilidad o pérdida del ejercicio anterior, las utilidades o pérdidas acumuladas, las distribuciones de dividendos y capitalizaciones efectuadas hasta el 31 de julio del ejercicio en curso, y ciertos ajustes contables, como los derivados del método de participación. Las instituciones financieras y de seguros excluyen las utilidades legalmente no distribuibles.
 - El pago del anticipo debe declararse y pagarse en agosto de cada año, conforme al noveno dígito del RUC, con reglas especiales para contribuyentes especiales. Se permite el pago en hasta tres cuotas (agosto, septiembre y octubre), sin posibilidad de convenios

Notas a los estados financieros (continuación)

adicionales. No están obligadas a declarar las sociedades que no superen la fracción exenta establecida.

- El crédito generado por el pago a cuenta puede compensarse con:
 - Retenciones por distribución de dividendos o
 - Cuando se realice la capitalización de utilidades, con el impuesto a la renta causado de cualquier periodo, siempre que, hasta el 31 de diciembre del año en que se realiza el aumento de capital, se perfeccione el mismo con la inscripción de la escritura respectiva en el Registro Mercantil.
- El saldo del crédito que no haya podido ser compensado luego del procedimiento previsto, podrá ser devuelto dentro de los plazos previstos en la ley. La compensación o devolución se realizará en proporción a las utilidades efectivamente distribuidas o capitalizadas. Si las utilidades no se distribuyen ni capitalizan dentro de los dos ejercicios fiscales posteriores, el crédito se pierde y el valor pagado se registra como gasto no deducible.
- El crédito tributario derivado del pago a cuenta procede si la capitalización de utilidades se destina a:
 - Adquisición de activos productivos nuevos,
 - Compra de inventarios nuevos (desde el 28 de agosto de 2025), o
 - Generación de empleo, acreditando un incremento neto mínimo del 5% de plazas laborales respecto del año base.
- Las Compañías holding o tenedoras de acciones no estarán sujetas al pago en cuenta, en el ejercicio 2025.

15. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el aporte patrimonial del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes transferidos a título del Fideicomiso Mercantil:

- (i) Aporte inicial de 1,000 del año 2008
- (ii) Aporte de 300,000 del año 2010
- (iii) Aporte de 499,000 del año 2017
- (iv) Aporte de 150,000 del año 2018
- (v) Aporte de 75,000 del año 2021

16. INGRESOS PROVENIENTES DE ACUERDOS CON CLIENTES

Durante los años 2025 y 2024, los ingresos procedentes de acuerdos con clientes se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tipo de ingreso		
Arrendamientos	857,778	857,017
Venta de inmuebles (Véase Nota 11)	43,566	1,778,400
Otros ingresos	-	605
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	<u>901,344</u>	<u>2,636,022</u>
Momento de reconocimiento del ingreso		
A lo largo del tiempo	857,778	857,017
En un momento determinado	43,566	1,779,005
Total de ingresos provenientes de acuerdos con clientes	<u>901,344</u>	<u>2,636,022</u>

17. COSTOS Y GASTOS

Durante los años 2025 y 2024, los costos y gastos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo de ventas de inmuebles		
Terrenos urbanizados	4,325	350,000
Obras de infraestructura	29,609	-
	<u>33,934</u>	<u>350,000</u>
Gastos administrativos		
Honorarios y servicios prestados	216,110	215,463
Servicios terceros	281,516	92,921
Impuestos y contribuciones	95,265	81,919
Depreciación (Véase Nota 12)	95,341	91,444
Mantenimiento	4,084	3,228
Suministros y materiales	4,558	5,455
Servicios básicos	12,104	4,240
	<u>708,978</u>	<u>494,670</u>

18. COSTOS FINANCIEROS

Durante los años 2025 y 2024, los costos financieros se formaban de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses (Véase Nota 10(a))	623,728	646,263
Gastos bancarios	45	199
	<u>623,773</u>	<u>646,462</u>

19. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a riesgos de crédito, liquidez y de tasa de interés. La gestión de riesgos es realizada por la Administradora del Fideicomiso, conforme al contrato de administración y a los lineamientos operativos definidos por el aportante del Fideicomiso. El objetivo es preservar la capacidad del Fideicomiso para cumplir sus obligaciones y mantener flujos de efectivo adecuados, sin asumir riesgos financieros de carácter especulativo.

a) Riesgo de mercado por tasas de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere a posibles fluctuaciones en los flujos futuros de efectivo por cambios en tasas de mercado.

El Fideicomiso mantiene un pasivo financiero con parte relacionada originado en la transferencia histórica de terrenos; dicho pasivo devenga intereses a una tasa fija del 10.8% anual.

Al estar pactado a tasa fija, la exposición a variaciones de mercado por tasas de interés es limitada. No obstante, en ausencia de pagos de capital, los intereses se acumulan, incrementando el saldo adeudado y la carga financiera futura. La Administración monitorea periódicamente el nivel de la deuda y la evolución de las tasas de referencia como parte del control financiero.

b) Riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el riesgo de crédito del Fideicomiso se encuentra concentrado con su parte relacionada (aportante/arrendatario), de la que proviene la mayor parte de los ingresos por arrendamiento. Dada la naturaleza intragrupo y la capacidad financiera de dicha contraparte, la Administración evalúa esta exposición como baja, manteniendo un monitoreo periódico del cumplimiento contractual.

Política para terceros (ventas de terrenos y otros)

Cuando se realizan operaciones con clientes terceros, el Fideicomiso aplica un esquema de calificación crediticia y establece límites individuales en función de dicha evaluación. Las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales se monitorean regularmente; y, en el caso de transacciones significativas, las ventas se respaldan usualmente con cartas de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras de reconocida solvencia, y/o con la constitución de hipotecas abiertas sobre los bienes transferidos, incluyendo la facultad de recuperación en caso de incumplimiento.

Los saldos de efectivo se mantienen en instituciones financieras con adecuada calificación de riesgo; en consecuencia, la exposición al riesgo de crédito por disponibilidades se evalúa como baja.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de no contar con efectivo suficiente para atender obligaciones al vencimiento o de obtenerlo en condiciones desfavorables. Al 31 de diciembre de 2025, aproximadamente el 99% del pasivo corresponde a la cuenta por pagar a parte relacionada por la transferencia de terrenos cuyos pagos se efectúan conforme la disponibilidad del efectivo - altamente ligado con la concreción de ventas de terrenos-.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Administración gestiona este riesgo mediante: (i) proyecciones de caja y seguimiento mensual; (ii) coordinación con la parte relacionada respecto de los términos de pago, y (iii) priorización de egresos operativos.

Dado que los ingresos recurrentes provienen del arrendamiento con la parte relacionada, la capacidad de pago del Fideicomiso frente al pasivo intragrupo depende de la continuidad de dichos flujos y/o de la monetización de los inventarios.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de los pasivos financieros a la fecha de cada estado de situación financiera sobre la base de los importes no descontados:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 3 años	De 3 a 4 años	Total
Al 31 de diciembre de 2025					
Cuentas por pagar a partes relacionadas (1)	4,601,170	1,701,639	1,701,639	1,701,639	9,706,087
Otras cuentas por pagar	6,648	-	-	-	6,648
	<u>4,607,818</u>	<u>1,701,639</u>	<u>1,701,639</u>	<u>1,701,639</u>	<u>9,712,735</u>
Al 31 de diciembre de 2024					
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,787,309	1,701,639	1,701,639	1,701,639	7,892,226
Otras cuentas por pagar	62,314	-	-	-	62,314
	<u>2,849,623</u>	<u>1,701,639</u>	<u>1,701,639</u>	<u>1,701,639</u>	<u>7,954,540</u>

(1) Incluye el monto de intereses por pagar al vencimiento.

20. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital del Fideicomiso, el capital incluye el aporte patrimonial y resultados acumulados. El objetivo principal de la gestión del capital del Fideicomiso es maximizar el valor para los beneficiarios.

El Fideicomiso gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, el Fideicomiso puede modificar los pagos a los beneficiarios. El Fideicomiso monitorea la estructura de capital utilizando una ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar	8,401,101	7,666,621
(-) Efectivo en bancos	<u>(879,794)</u>	<u>(469,766)</u>
Deuda neta	7,521,307	7,196,855
Total patrimonio	<u>1,006,905</u>	<u>1,348,673</u>
Total deuda neta y patrimonio	<u>8,528,212</u>	<u>8,545,528</u>
Ratio de endeudamiento	<u>88%</u>	<u>84%</u>

21. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.