



FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

Dictamen de los auditores independientes
y estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Constituyente

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER (en adelante “el Fideicomiso”)

Al Representante Legal

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. (en adelante “la Fiduciaria”)

Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos del fideicomiso, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros*”. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis:

4. Sin modificar nuestra opinión, es importante resaltar que la Administradora del Fideicomiso presentó inicialmente ante el ente de control estados financieros que contenían ciertas inconsistencias. No obstante, dichas cifras han sido rectificadas en los estados financieros adjuntos, los cuales sirven de base para la emisión del presente dictamen y reflejan las correcciones pertinentes.

5. Sin que este asunto tenga efecto en nuestra opinión, como se explica en la Nota K a los estados financieros, durante el año 2025 la Compañía realizó un ajuste por la corrección de un error en valoración inicial de los terrenos aportados al Fideicomiso en el ejercicio económico 2024. Este efecto se corrigió de forma retroactiva, tal como lo requiere la NIC 8. Como resultado de lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 fueron reexpresados para corregir lo indicado.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor sobre la auditoría de los estados financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
 - 10.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 10.2 Obtuvimos 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.

- 10.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 10.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no un indicio relacionado con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

21 de abril de 2026
Samborondón, Ecuador

PKFEcuador K co.

Registro No. SC-RNAE-002

Manuel García Andrade
Socio

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de		
	2025	2024 (Reexpresado)	2024 (Reportado)
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo (Nota F)	16,468,862	4,583,518	9,103,410
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	16,468,862	4,583,518	9,103,410
TOTAL ACTIVOS	16,468,862	4,583,518	9,103,410
PATRIMONIO			
PATRIMONIO DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS			
Patrimonio autónomo (Nota G)	16,468,862	4,583,518	9,103,410
TOTAL PATRIMONIO DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS	16,468,862	4,583,518	9,103,410
TOTAL PATRIMONIO	16,468,862	4,583,518	9,103,410



Nancy Del Pezo Defaz
Administrador



Abraham Narvéez Valverde
Contador



Rafael Sandoval Vela
Gerente General

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresados en US Dólares)

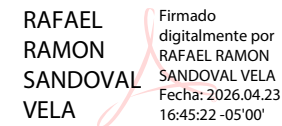
	Patrimonio autónomo
Saldo al 1 de enero de 2024	
Aportes del Constituyente	9,103,410
Saldo al 31 de diciembre de 2024 (reportado)	9,103,410
Corrección en registro inicial de aportes	(4,519,892)
Saldo al 31 de diciembre de 2024 (reexpresado)	4,583,518
Aportes del Constituyente	11,885,344
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>16,468,862</u>



Nancy Del Pezo Defaz
Administrador



Abraham Narváez Valverde
Contador



Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Vea notas a los estados financieros

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER
(en adelante “el Fideicomiso”)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresadas en US Dólares)

A. EL FIDEICOMISO:

El Fideicomiso se constituyó en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública celebrada el 21 de noviembre de 2024, estableciéndose como un patrimonio autónomo e independiente. Su administración, personería jurídica y representación legal son ejercidas por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en su calidad de fiduciaria.

En la segunda parte de la escritura pública antes mencionada, la compañía Agrícola Batán S.A. cedió el 100% de sus derechos fiduciarios de constituyente y beneficiario a favor de la compañía Promo Aires Sur Center S.A.S.

Con fecha 1 de abril de 2025, mediante escritura pública de reforma parcial al contrato de constitución del Fideicomiso, se aprobó la reforma con la finalidad de que puedan existir constituyentes adherentes mediante la suscripción de los respectivos contratos de adhesión.

El Fideicomiso no ejercerá actividad empresarial alguna, simplemente tendrá como finalidad ejercer la titularidad de dominio sobre los bienes que formen parte del patrimonio autónomo dotado de personería jurídica propia.

El objeto del Fideicomiso es recibir los bienes (terrenos) presentes y futuros, mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad de que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso, los administre y disponga de ellos conforme las instrucciones estipuladas en la escritura pública de constitución del Fideicomiso.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, han sido emitidos con autorización por parte de la Administradora del Fideicomiso el 15 de abril de 2026, y posteriormente serán puestos a consideración del Constituyente del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico, entendido, en general, como el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos y servicios adquiridos.

El valor razonable corresponde al precio que se recibiría por la venta de un activo o el que se pagaría por la transferencia de un pasivo entre participantes de mercado a la fecha de medición, considerando las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar dicho precio.

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Cuando corresponde determinar o revelar valores razonables, los activos y pasivos se clasifican dentro de la siguiente jerarquía del valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada observables distintos de los precios cotizados del Nivel 1, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: datos de entrada no observables.

Dado que el Fideicomiso tiene por objeto la administración y tenencia de activos y no mantiene operaciones, no reconoce activos ni pasivos medidos de forma recurrente a valor razonable. En consecuencia, durante el período no se registraron transferencias entre los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación del Fideicomiso.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. El Fideicomiso clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra. El Fideicomiso reconoce los activos y pasivos financieros cuando pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento correspondiente.

- **Medición inicial:**

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, más o menos, según corresponda, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

Dado que el Fideicomiso no mantiene operaciones, no posee instrumentos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados.

- **Medición posterior:**

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado.

- **Clasificación:**

Activos financieros:

Considerando que el objeto del Fideicomiso es la administración y tenencia de bienes y derechos, sin desarrollar actividades operativas ni comerciales, los activos financieros se mantienen bajo un modelo de negocio orientado exclusivamente al cobro de flujos de efectivo contractuales.

En consecuencia, los activos financieros del Fideicomiso se clasifican como activos financieros medidos al costo amortizado, siempre que sus flujos de efectivo contractuales correspondan únicamente a pagos de principal y, cuando aplica, intereses.

Los activos financieros a costo amortizado se presentan como corrientes o no corrientes de acuerdo con su vencimiento. Dado el carácter no operativo del Fideicomiso, los ingresos financieros y los efectos por deterioro, cuando corresponden, no son significativos.

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- **Baja de activos financieros:**

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo asociados a dicho activo o cuando se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, cualquier diferencia entre su valor en libros y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del período correspondiente.

Propiedades, planta y equipo: Las propiedades, planta y equipo comprenden principalmente bienes inmuebles transferidos al Fideicomiso en calidad de aportes por los Constituyentes, los cuales serán restituidos a dichos Constituyentes al momento de la liquidación del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se reconocen inicialmente por su costo, el cual corresponde al valor razonable del bien inmueble determinado mediante avalúo efectuado por un perito independiente a la fecha de su transferencia al Fideicomiso por parte del Constituyente.

- **Medición posterior (Modelo del costo):**

De acuerdo con las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso y considerando que los bienes inmuebles se mantienen exclusivamente en tenencia y administración, sin ser utilizados en actividades operativas ni generar ingresos, no se reconoce depreciación sobre dichos activos. En consecuencia, las propiedades, planta y equipo se mantienen registradas al costo inicial de la aportación recibida, sujeto a evaluación de deterioro cuando existan indicios que así lo requieran.

- **Bajas de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja contablemente en el momento de la liquidación del Fideicomiso o cuando se produzcan modificaciones contractuales que impliquen la transferencia, restitución o pérdida de control sobre los bienes aportados.

Impuesto a la renta: El Fideicomiso no está sujeto al pago del Impuesto a la Renta en base a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno:

En el Artículo 9.- Exenciones. - Para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta, están exonerados exclusivamente los ingresos:

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- En el numeral 15: ingresos que obtengan fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, ni cuando alguno de los constituyentes o beneficiarios sean personas naturales o sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición. No obstante, para beneficiarse de esta exoneración, es requisito indispensable que, al momento de la distribución de los rendimientos, ganancias o utilidades, la Fiduciaria, haya efectuado la correspondiente retención en la fuente del impuesto a la renta, al beneficiario, constituyente o partícipe del fondo de inversión, y, además, presente una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas, por cada fondo de inversión que administra, en la periodicidad que esta señale.
- En el numeral 15.1: Los rendimientos y beneficios por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales. No obstante, para beneficiarse de esta exoneración, los depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija deberán emitirse a un plazo de 180 días calendario o más, y permanecer en posesión del tenedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 180 días de manera continua. Esta exoneración no será aplicable en caso de que el receptor del ingreso sea deudor directa o indirectamente de las instituciones financieras de las instituciones en que mantenga el depósito o inversión.

Nuevos pronunciamientos y modificaciones vigentes: A continuación, los nuevos pronunciamientos y modificaciones vigentes por primera vez para los períodos que iniciaron a partir del 1 de enero de 2025:

Norma/modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificación a la NIC 21	<i>Ausencia de convertibilidad:</i> Modifica la NIC 21 para requerir que una entidad aplique un enfoque congruente para evaluar si una moneda es convertible en otra y, cuando no lo sea, para determinar la tasa de cambio a utilizar y la información a revelar.	01/01/2025 (se permite su adopción anticipada)

Nuevos pronunciamientos y modificaciones emitidos, pero vigentes posterior al 1 de enero de 2025: A continuación, se enumeran los nuevos pronunciamientos y las modificaciones y mejoras emitidos que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2025:

Norma/modificación/ mejoras	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a la NIIF 18	<i>Divulgación en estados financieros:</i> La NIIF 18 tiene como objetivo mejorar la información financiera mediante: <ul style="list-style-type: none"> • Aplicación de subtotaletes definidos adicionales en el estado de resultados. • Revelación sobre las medidas de rendimiento definidas por la gerencia. • Adición de nuevos principios para la agregación y desagregación de partidas. El IASB no reconsideró todos los aspectos de la NIC 1 al desarrollar la NIIF 18, sino que se centró en el estado de resultados.	01/01/2027

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:** (Continuación)

Norma/modificación/mejoras	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
Modificaciones a la NIIF 19	<p><i>Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas:</i> La NIIF 19 permite a algunas subsidiarias aplicar las Normas de Contabilidad NIIF con requisitos de revelación reducidos.</p> <p>Estas entidades aplican los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los de revelación. En su lugar, aplican los requisitos de la NIIF 19.</p>	01/01/2027
Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9	<p><i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuando un pasivo financiero liquidado mediante un sistema de pago electrónico puede considerarse ser dado de alta antes de la fecha de liquidación. • Cómo evaluar las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros con características contingentes cuando la naturaleza del evento contingente no se relaciona directamente con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. • Requisitos de divulgación nuevos o modificados relacionados con las inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de otros resultados integrales e instrumentos financieros con características contingentes que no se relacionan directamente con los riesgos y costos básicos de los préstamos. 	01/01/2026
Mejoras NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7	<p><i>Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF: Volumen 11:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • NIIF 1; contabilidad de cobertura por parte de quien adopta por primera vez las NIIF. • NIIF 7; Ganancia o pérdida por baja en cuentas, revelación de las diferencias entre valor razonable y precio de la transacción y divulgaciones de riesgo crediticio. • NIIF 9; Baja de pasivos por arrendamiento y precio de la transacción. • NIIF 10; Determinación de un “agente de facto” • NIC 7; Método de costo 	01/01/2026
Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9	<p><i>Los contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza:</i> modifican la NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar para reflejar más fielmente los efectos de los contratos hacer referencia a electricidad dependiente de la naturaleza en los Estados Financieros de una entidad.</p>	01/01/2026

Normas internacionales de sostenibilidad y clima: El 26 de junio de 2023, el ISSB (Consejo Internacional de Normas de Sostenibilidad) publicó las versiones finales de:

- NIIF S1: Requerimientos generales de información sobre sostenibilidad vinculada a la información financiera.
- NIIF S2: Información a revelar relacionada con el clima, incluyendo riesgos físicos y de transición.

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:** (Continuación)

En diciembre de 2025 se introdujeron modificaciones específicas sobre la revelación de emisiones de gases de efecto invernadero, cuya aplicación obligatoria inicia el 1 de enero de 2027.

La Administración del Fideicomiso concluye que los nuevos pronunciamientos y modificaciones normativas no tendrán un impacto significativo en los importes reconocidos ni en las revelaciones de los estados financieros separados, debido a la naturaleza pasiva y no operativa del Fideicomiso. El efecto se limita únicamente a la revisión periódica de políticas contables y a la confirmación de que las normas vigentes no alteran la presentación actual.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso no requiere la aplicación de estimaciones significativas, dado que:

- No existen operaciones comerciales ni transacciones que generen incertidumbre en la medición.
- Los activos se reconocen conforme a los contratos de fideicomiso y no requieren valoraciones complejas.
- Los pasivos se limitan a obligaciones contractuales específicas, sin provisiones adicionales.

En consecuencia, los juicios contables aplicados son mínimos y no afectan de manera relevante la presentación de los estados financieros.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

El Fideicomiso no mantiene operaciones, no posee saldos de efectivo ni equivalentes de efectivo, no incurre en gastos administrativos y no mantiene endeudamiento financiero. En consecuencia, su exposición a riesgos financieros es no significativa.

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgo de crédito, riesgo de liquidez ni riesgo de mercado, dado que no mantiene instrumentos financieros activos o pasivos sujetos a dichos riesgos.

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

		Al 31 de diciembre de		
		2025	2024 (Reexpresado)	2024 (Reportado)
Lote de terreno C2-21	(1)	1,822,955	1,822,955	4,071,591
Lote de terreno C2-24	(1)	1,545,389	1,545,389	2,185,317
Lote de terreno C2-26	(1)	1,215,174	1,215,174	2,846,502
Lote de terreno C2-20	(2)	2,693,044		
Lote de terreno C2-25	(2)	2,043,449		
Lote de terreno C2-19	(3)	2,331,064		
Lote de terreno C2-22	(3)	3,301,907		
Lote de terreno C2-29	(4)	1,515,880		
		16,468,862	4,583,518	9,103,410

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: (Continuación)

- (1) Mediante escritura de constitución de fideicomiso mercantil de administración celebrada el 21 de noviembre de 2024, la compañía Agrícola Batán S.A. transfirió al Fideicomiso los bienes inmuebles (terrenos) C2-21, C2-24 y C2-26 ubicados en la zona denominada Batán jurisdicción de parroquia urbana Satélite La Puntilla, para su administración conforme a las instrucciones estipuladas en la referida escritura.
- (2) Mediante escritura pública de contrato de adhesión y aporte de inmuebles celebrada el 1 de abril de 2025, la compañía Agrícola Batán S.A. transfirió al Fideicomiso los bienes inmuebles (terrenos) C2-20 y C2-25 ubicados en la zona denominada Batán jurisdicción de parroquia urbana Satélite La Puntilla.
- (3) Mediante escritura pública de contrato de adhesión y aporte de inmuebles celebrada el 12 de septiembre de 2025, la Compañía Agrícola Batán S.A. transfirió al Fideicomiso los bienes inmuebles (terrenos) C2-19 y C2-22 ubicados en la zona denominada Batán jurisdicción de parroquia urbana Satélite La Puntilla.
- (4) Mediante escritura pública de contrato de adhesión y aporte de inmuebles celebrada el 19 de noviembre de 2025, la compañía Agrícola Batán S.A. transfirió al Fideicomiso el bien inmueble (terreno) C2-29 ubicado en la zona denominada Batán jurisdicción de parroquia urbana Satélite La Puntilla.

G. PATRIMONIO:

Patrimonio autónomo: Comprende al valor de los terrenos aportados al Fideicomiso por el Constituyente (ver Nota F).

H. FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN “FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER”:

Fecha de constitución:	21 de noviembre de 2024
Constituyentes y beneficiarios:	<ul style="list-style-type: none"> • Agrícola Batán S.A.
Fiduciaria:	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Objeto:	<ul style="list-style-type: none"> - El Fideicomiso no ejercerá actividad empresarial alguna, simplemente tendrá como finalidad ejercer la titularidad de dominio sobre los bienes que formen parte de este patrimonio autónomo dotado de personería jurídica propia. - Recibir los bienes (terrenos) presentes y futuros, mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad de que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso, los administre y disponga de ellos según las instrucciones del contrato.
Instrucciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso. - Recibir y administrar los bienes fideicomitados de manera prudente y diligente, y transferir los bienes a la persona natural o jurídica que instruya el constituyente.

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

H. FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN “FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER”: (Continuación)

Instrucciones:

- Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de los bienes aportados en caso de que así sea instruido.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generaren con motivo de la administración del Fideicomiso.
- Enajenar y gravar los bienes a cualquier título o modo, para garantizar obligaciones del Constituyente o Beneficiario, cuando así lo instruya por escrito el Constituyente.
- Elaborar una redición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los 30 días posteriores al cierre del año al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- La Fiduciaria podrá suscribir con una institución financiera o cualquier otra persona natural o jurídica, escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas, o construir un fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman parte del patrimonio, previa instrucción del Constituyente.
- Registrar contablemente los bienes aportados al patrimonio autónomo de conformidad a lo establecido en el presente instrumento.

Duración: Tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

Cuantía: Indeterminada

I. CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS REALIZADO POR AGRÍCOLA BATÁN S.A. A FAVOR DE LA PROMO AIRESUR CENTER S.A.S.:

Fecha de cesión: 21 de noviembre de 2024

Partes que intervienen

- Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. (Fiduciaria)
- Agrícola Batán S.A. (Cedente)
- Promo Airesur Center S.A.S. (Cesionario)

Cesión de derechos fiduciarios: La compañía Agrícola Batán S.A., por medio de su representante legal, de forma voluntaria, incondicional, irrevocable y por así convenir a sus intereses, cede y transfiere, a título oneroso a favor de la compañía Promo Airesur Center S.A.S. sus derechos fiduciarios de Constituyente y Beneficiario que le corresponde del “Fideicomiso de Tenencia Aires Sur Center”

Cuantía: Indeterminada

J. REFORMA PARCIAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER:

Fecha: 1 de abril de 2025

Partes que intervienen:

- Promo Airesur Center S.A.S. (Constituyente y Beneficiario)
- Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. (Fiduciaria)

Reformas:

- Se reemplaza el numeral DOS.UNO de la CLÁUSULA SEGUNDA de acuerdo con lo siguiente: “DOS.UNO.- BENEFICIARIOS.- Se entenderán como tal a los constituyentes, únicamente en relación a su aporte al patrimonio del Fideicomiso, así como sus sucesores o cesionarios en derecho.”

FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER

J. REFORMA PARCIAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE TENENCIA AIRES SUR CENTER: (Continuación)

- Se incluye en la parte final del numeral DOS.TRES de la CLÁUSULA SEGUNDA el siguiente párrafo: “Se prevé que puedan existir constituyentes adherentes en el Fideicomiso”.
- Se incluyen los numerales DOS.OCHO y DOS.NUEVE de la CLÁUSULA SEGUNDA de acuerdo con lo siguiente: “DOS.OCHO.- CONSTITUYENTE ADHERENTE.- Se entenderán como tales a las personas naturales o jurídicas que posteriormente se adhieran al fideicomiso, quienes suscribirán contratos de adhesión...”; “DOS.NUEVE.- CONTRATO DE ADHESIÓN.- Se entenderá como tal al contrato que será suscrito por el Fideicomiso y un determinado Constituyente Adherente aprobado cuyos términos y condicione deberá aprobarlo el Constituyente”.
- Considerando que se prevé la existencia de constituyentes adherentes, se aclara que el Constituyente, sus cesionarios o sucesores en derecho, serán quienes tienen derechos a impartir instrucciones, en caso de que los derechos sean cedidos a más de una persona natural o jurídica, todos los cesionarios deberán instruir al Fideicomiso de manera conjunta.

Cuantía: Indeterminada

K. REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

En diciembre 2025, la Administradora del Fideicomiso identificó un error en la valoración inicial de los lotes de terreno C2-21, C2-24 y C2-26 aportados al Fideicomiso en el ejercicio económico 2024. Como resultado de lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, se han ajustado retroactivamente, como lo requiere la NIC 8, y se han reexpresado para proporcionar comparabilidad con las cifras del período actual.

El siguiente es un resumen de los ajustes realizados:

Saldo reexpresado en el patrimonio al 31 de diciembre de 2024:

Patrimonio reportado al 31 de diciembre de 2024	9,103,410
Menos: Corrección en registro de aportes de terrenos	4,519,892
Patrimonio reexpresado al 31 de diciembre de 2024	4,583,518

Las siguientes cuentas del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, han sido restablecidas de la siguiente manera:

	Reportado	Debe	Haber	Reexpresado
Propiedades, planta y equipo	9,103,410		4,519,892	4,583,518
Patrimonio autónomo	9,103,410	4,519,892		4,583,518

L. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.