

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, al 31 de diciembre del 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA, por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética aplicables a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público en Ecuador. También hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética e independencia de conformidad con el Código de Ética del IESBA y sus otros requerimientos.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2025, el Fideicomiso ha entregado 113 unidades a clientes y se encuentra terminando la construcción de villas, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.
7. Al 31 de diciembre del 2025, el Fideicomiso mantiene saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas por US\$1,223,562 y US\$8,008, respectivamente, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.



8. Queremos llamar la atención sobre la Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal a), que describen la incertidumbre relacionada con los efectos de la persistencia del conflicto armado en Ecuador y el estado de excepción en ciertas provincias y cantones.

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

9. La Administradora es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de fideicomiso en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones.
11. La Administradora es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

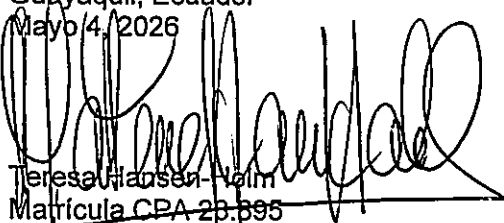
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo 1)

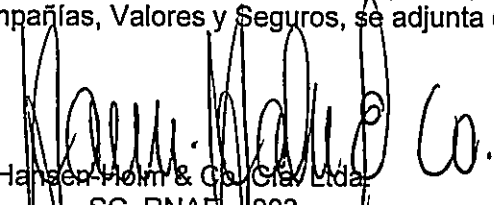
12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, al 31 de diciembre del 2025, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
14. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria al 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se adjunta en el Anexo 2.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 4, 2026


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.695


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003
RMV - 2007.1.14.00004



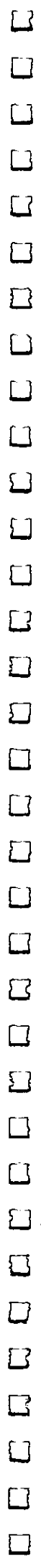
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administradora del supuesto de fideicomiso en funcionamiento y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como fideicomiso en funcionamiento. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un fideicomiso en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable.

Nos comunicamos con la Administradora del Fideicomiso en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administradora del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las medidas adoptadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.



FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2025 Y 2024

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	183,312	2,854,457
Cuentas por cobrar	5	888,576	373,155
Partes relacionadas	6	1,223,562	474,709
Inventarios	7	6,433,072	14,542,970
Activos por impuestos corrientes	8	347,653	772,835
Activos de contratos	9	294,390	727,294
Total activo corriente		<u>9,370,565</u>	<u>19,745,420</u>
Total activos		<u>9,370,565</u>	<u>19,745,420</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación financiera	10	0	6,114,983
Partes relacionadas	6	8,008	587,480
Cuentas por pagar		27,586	12,640
Pasivos por impuestos corrientes	11	501,953	335,300
Pasivos de contratos	12	4,306,214	7,031,256
Total pasivo corriente		<u>4,843,761</u>	<u>14,081,659</u>
Pasivos de contratos	12	<u>23,404</u>	<u>3,344</u>
Total pasivo no corriente		23,404	3,344
Total pasivos		4,867,165	14,085,003
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	14	2,365,700	4,557,948
Resultados acumulados		<u>2,137,700</u>	<u>1,102,469</u>
Total patrimonio		4,503,400	5,660,417
Total pasivos y patrimonio		<u>9,370,565</u>	<u>19,745,420</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL
RAMON
SANDOVAL
VELA

Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON
SANDOVAL VELA
Fecha: 2026.05.04
18:48:42 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KAREM
ELIZABETH
FRANCO
FRANCO

Firmado digitalmente
por KAREM
ELIZABETH FRANCO
FRANCO
Fecha: 2026.05.04
17:42:08 -05'00'

Karem Franco Franco
Contadora



FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2025 Y 2024

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por actividades ordinarias		12,417,166	8,159,418
Costo de ventas	7	<u>(10,650,112)</u>	<u>(6,486,619)</u>
Utilidad bruta		1,767,054	1,672,799
<u>Gastos</u>			
Gastos de venta y administración		(506,909)	(415,700)
Gastos financieros		<u>(13,089)</u>	<u>(338)</u>
Total gastos		(519,998)	(416,038)
Otros ingresos		<u>135,884</u>	<u>84,103</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		1,382,940	1,340,864
Impuesto a las ganancias	13	<u>(347,709)</u>	<u>(335,300)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>1,035,231</u>	<u>1,005,564</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2026.05.04 18:48:51 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KAREM ELIZABETH FRANCO FRANCO
Firmado digitalmente por KAREM ELIZABETH FRANCO FRANCO
Fecha: 2026.05.04 17:42:20 -05'00'

Karem Franco Franco
Contadora



FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2025 Y 2024

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aporte</u> <u>patrimonial</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2023	5,007,948	96,905	5,104,853
Restituciones, ver Nota 14. <u>PATRIMONIO.</u>	(450,000)	1,005,564	(450,000)
Utilidad neta del ejercicio			1,005,564
Saldos a diciembre 31, 2024	4,557,948	1,102,469	5,660,417
Restituciones, ver Nota 14. <u>PATRIMONIO.</u>	(2,192,248)	1,035,231	(2,192,248)
Utilidad neta del ejercicio			1,035,231
Saldos a diciembre 31, 2025	2,365,700	2,137,700	4,503,400

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Estado legalmente por
RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
SANDOVAL VELA
Fecha: 2025.05.24 11:49:03
45707

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Estado legalmente por
KAREM ELIZABETH FRANCO FRANCO
FRANCO
Fecha: 2025.05.24 11:49:03
45707

Karem Franco Franco
Contadora



FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2025 Y 2024

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	1,035,231	1,005,564
Ajuste para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	347,709	335,300
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Disminución en activos	8,104,854	205,783
(Disminución) en pasivos	(2,523,383)	(1,347,191)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	6,964,411	199,456
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones financieras, neto	(7,443,308)	1,818,752
Restituciones	(2,192,248)	(450,000)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(9,635,556)	1,368,752
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,671,145)	1,568,208
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	2,854,457	1,286,249
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	183,312	2,854,457

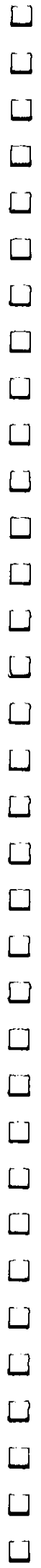
Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Firmado digitalmente
por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2026.05.04
18:49:16 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Firmado digitalmente por KAREM ELIZABETH FRANCO FRANCO
Fecha: 2026.05.04 17:42:43 -05'00'

Karem Franco Franco
Contadora



FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2025 Y 2024

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Antecedentes

Mediante Escritura Pública celebrada el 14 de diciembre del 2021, se constituye el "Fideicomiso Inmobiliario Integral Bellaterra", siendo la Vigerano S.A. la constituyente (100%) y beneficiaria 1 (68.93%) y Estancias Cerro Azul S.A. la beneficiaria 2 (31.07%).

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

Inscripción Mercado de Valores

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores como fideicomiso mercantil mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNNF-2022-00001095 del 14 de febrero del 2022, bajo el No. 2022.G.13.003376.

Constituyente y Beneficiario:

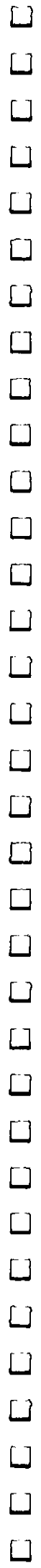
Vigerano S.A.	Constituyente (100%)
Vigerano S.A.	Beneficiario (85%)
Fideicomiso Mercantil Holding Finarplan Capital	Beneficiario (15% - cesión)

Mediante Escritura Pública celebrada el 1 de febrero del 2022, Estancias Cerro Azul S.A. cede y transfiere a título oneroso a favor de Vigerano S.A. sus derechos fiduciarios de Beneficiario 2 (31.07%) que le corresponden del Fideicomiso Inmobiliario Integral Bellaterra, porcentaje que corresponde a los 55 solares urbanizados por un total de US\$2,787,950.

Objeto del Fideicomiso

El objeto del presente Fideicomiso es la ejecución y desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble que se encuentra aportado al Fideicomiso, con el dinero o recursos aportados por el constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato.

El Conjunto Residencial Bellaterra es un Plan Maestro que comprende 8 etapas residenciales ubicadas sobre que se desarrollarán sobre el macrolote O de la Urbanización Terranostra ubicada en el Km. 14 de la vía Guayaquil-Salinas.



De acuerdo al Acta de Junta del Fideicomiso celebrada el 11 de octubre del 2022, se resolvió la declaratoria del punto de equilibrio correspondiente a la Urbanización Terranostra "Bellaterra, Macrolote O".

Con fecha 25 de abril del 2023, se aprueba el Plano Definitivo el Proyecto urbanístico y la autorización de venta de solares de la Urbanización Terranostra "Bellaterra, Macrolote O" por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el cual comprende 8 manzanas con un total de 166 villas.

Aporte del constituyente

El constituyente aportó el lote (2-1) de la manzana (20) de la parroquia Tarqui ubicado entre los kilómetros (13,70) y (14,08) de la vía Guayaquil-Salinas por un área total de 683,927.19 m² por US\$5,953,241.

Cesión de Activos y Pasivos

Con fecha 29 de junio del 2022, se firma Escritura de cesión de activos y pasivos con el fideicomiso, mediante la cual se trasfiere activos y pasivos que se han generado hasta la fecha por un total de US\$2,258,315 de la siguiente manera: i) efectivo por US\$690,347, ii) costo de obras en proceso por US\$1,567,968 y iii) anticipos de clientes por US\$2,258,315.

Descripción del proyecto:

El proyecto comprende el desarrollo de una etapa, que se encuentra conformada por las siguientes unidades:

<u>No. de unidades</u>	<u>Tipo de unidad</u>	<u>Unidades entregadas</u>		<u>Unidades en promesa</u>	
		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
166	Villas	113	45	53	121
<u>166</u>		<u>113</u>	<u>45</u>	<u>53 (*) (**)</u>	<u>121 (*) (**)</u>

(*) Ver Nota 7. INVENTARIOS.

(**) Ver Nota 12. PASIVOS DE CONTRATOS.

Al 31 de diciembre del 2025, la etapa se encuentra en desarrollo con un grado de avance del 99.30% (2024: 90%), ver Nota 7. INVENTARIOS.

Cesión de derechos de Promesas de Compraventa

El 29 de junio del 2022, se suscribió mediante Escritura Pública la cesión de derechos de 108 promesas de compraventa suscritas por Vigerano S.A. a favor del Fideicomiso.

Persistencia del conflicto armado en Ecuador y Estado de Excepción por Grave Conmoción Interna

El domingo 7 de abril del 2024, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 218 (publicado en el Tercer suplemento del R.O. No. 538 del 12 de abril del 2024) reconoce la persistencia de un conflicto armado interno en el país, dispone la movilización e intervención de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en el territorio nacional para garantizar la soberanía e integridad territorial y ordena a las Fuerzas Armadas ejecutar operaciones militares para neutralizar a los grupos identificados del crimen organizado transnacional, organizaciones terroristas y los actores no estatales beligerantes.



El miércoles 31 de diciembre del 2025, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 277 declara el estado de excepción por grave conmoción interna en Guayas y otras ocho provincias y dos cantones por una vigencia de 60 días, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal a).

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso ha estado operando normalmente.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2025 fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso.

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

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

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Fideicomiso puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada de mercados no observables para el activo o pasivo.



b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fideicomiso solo mantiene activos y pasivos financieros clasificados en la categoría de medidos al costo amortizado. Los activos y pasivos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar y pagar sus flujos contractuales. Se presentan en el activo y pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, los cuales se clasifican como activos y pasivos no corrientes, respectivamente.

Los activos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Los activos financieros a costo amortizado comprenden el efectivo y los deudores comerciales. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso incluye en esta cuenta el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales con vencimientos hasta 90 días.

Los pasivos financieros al costo amortizado comprenden los acreedores comerciales. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Los pasivos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

c) Inventarios

Obras terminadas: Las obras terminadas se expresan al valor menor entre el costo y el valor neto de realización.

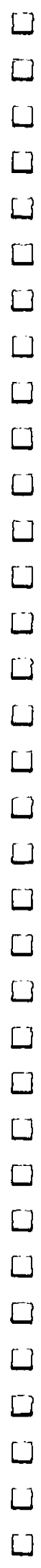
Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, corresponde el costo de las unidades inmobiliarias disponibles para la venta.

Obras en construcción: Las obras en construcción comprenden:

- (i) Los costos incurridos y acumulados en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Bellaterra, Macrolote O".
- (ii) Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

d) Activos de contratos

Los activos de contratos corresponden a costos incrementales de obtener un contrato, directamente imputables al mismo, los cuales se reconocerán en los resultados del



ejercicio en la medida que se reconozca el ingreso por la entrega del inmueble correspondiente al contrato de compraventa asociado.

e) Provisiones

El Fideicomiso reconoce a las provisiones cuando: (i) el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración.

f) Pasivos de contratos

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

g) Costos y gastos

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

h) Impuesto a las ganancias

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

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

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



i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados en la medida que se satisfaga la obligación de desempeño acordada en las promesas de compraventa firmadas con los compradores.

j) Nuevos pronunciamientos contables

A continuación, se detallan las mejoras y modificaciones, así como las nuevas Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), que han sido publicadas hasta el 31 de diciembre del 2025 y que entrarán en vigencia en los siguientes períodos:

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

Al 31 de diciembre de 2025, se permite la adopción anticipada de estas mejoras y modificaciones, así como las nuevas normas; no obstante, el Fideicomiso esperará la fecha efectiva de adopción.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

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

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



4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bancos locales	183,312	854,278
Inversiones temporales (1)	0	2,000,179
	<u>183,312</u>	<u>2,854,457</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2024, incluye principalmente certificado de depósito en el Banco Internacional por US\$2,000,000 con vencimiento en enero del 2025, a una tasa promedio del 6.00%.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cientes (1)	888,576	2,372
Derechos por facturar (1)	0	369,106
Intereses por cobrar	0	1,667
Otras	0	10
	<u>888,576</u>	<u>373,155</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, corresponde al reconocimiento de ingresos de acuerdo con la política.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Etinar S.A.	90,000	250,000
Vigerano S.A. (1)	1,133,562	224,709
	<u>1,223,562</u>	<u>474,709</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2025, incluye principalmente nota de crédito por US\$1,023,004 autorizada en Acta de Junta del Fideicomiso de fecha 1 de octubre del 2025 para la corrección de la cesión de activos y pasivos realizada por Vigerano S.A., ver Nota 7. INVENTARIOS.

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Etinar S.A.	0	571,480
Vigerano S.A.	8,008	16,000
	<u>8,008</u>	<u>587,480</u>



Durante los años 2025 y 2024, las transacciones con partes relacionadas corresponden a lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reembolso de costos de construcción (i)	2,053,490	6,015,835
Alquiler de maquinarias	84,203	155,949
Servicios recibidos (ii)	1,281,991	1,452,111
Comisiones en venta (iii)	0	255,493
Anticipos entregados (iv)	500,000	5,707,206

(i) Incluye principalmente, facturas por reembolsos de costos de construcción de la relacionada Etinar S.A. por US\$1,769,404 (2024: US\$5,379,790), ver Notas 7. INVENTARIOS y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a), más el IVA.

(ii) Corresponde a facturas por honorarios de administración de obra de la relacionada Etinar S.A. por US\$1,096,684 (2024: US\$1,452,111), ver Notas 7. INVENTARIOS y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a).

(iii) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b).

(iv) Incluye principalmente, anticipos entregados durante el periodo a la relacionada Etinar S.A. por US\$500,000 (2024: US\$5,286,472), vinculados al contrato de construcción bajo la modalidad de administración.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Obras en construcción	<u>6,433,072</u>		<u>14,542,970</u>
	<u>6,433,072</u>	(1)	<u>14,542,970</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el movimiento de los inventarios fue como sigue:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Obras terminadas</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Obras terminadas</u>	<u>Obras en construcción</u>
Saldo inicial	0	14,542,970	0	12,648,023
Adiciones (i)	0	3,563,218	0	8,381,566
Ajuste (iii)	0	(1,023,004)	0	0
(+/-) Transferencias	10,650,112	(10,650,112)	6,486,619	(6,486,619)
(-) Ventas (ii)	(10,650,112)	0	(6,486,619)	0
(+/-) Ajustes	0	0	0	0
Saldo final	<u>0</u>	<u>6,433,072</u>	<u>0</u>	<u>14,542,970</u>

(i) Al 31 de diciembre del 2025, incluye principalmente facturas de reembolsos por costos incurridos en la construcción por US\$1,769,404 (2024: US\$5,379,790) y honorarios por administración de obra por US\$1,281,991 (2024: US\$1,452,111), ver Notas 6. PARTES RELACIONADAS y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a), y costo financiero por US\$405,927 (2024: US\$447,793).

(ii) Al 31 de diciembre del 2025, corresponde a la entrega de 68 (2024: 44) villas a clientes.

(iii) El 1 de octubre del 2025, la Junta del Fideicomiso aprueba el ajuste por corrección de la cesión de activos y pasivos realizada por el Constituyente, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.



8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de los activos por impuestos corrientes está compuesto por lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Crédito tributario – IVA (1)	333,407	772,199
Impuesto - utilidades no distribuidas	13,781	0
Retenciones en la fuente – IR	465	636
	<u>347,653</u>	<u>772,835</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, corresponde a IVA por el cual se ha ingresado solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas.

9. ACTIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2025, el saldo de activos de contratos corresponde a comisiones generadas (Honorarios de comercialización) por US\$294,390 (2024: US\$727,294) por la gestión de venta de los inmuebles (villas) en construcción a cargo del Fideicomiso. El saldo de activos de contratos se amortizará una vez se concluya la construcción del proyecto y se perfeccionen las ventas de las unidades inmobiliarias con la entrega de estas a los clientes, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b).

10. OBLIGACIÓN FINANCIERA

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

Banco Internacional C.A. (1)

Préstamos con vencimiento hasta febrero del 2025	6,093,290
a una tasa de interés promedio del 11.45% anual	21,693
Intereses por pagar	<u>6,114,983</u>

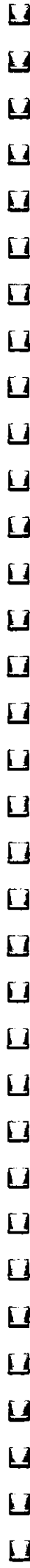
(1) Al 31 de diciembre del 2025, se canceló la totalidad de la deuda con la Institución Financiera.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto a la renta (1)	501,107	335,300
Impuesto al valor agregado	846	0
	<u>501,953</u>	<u>335,300</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde al Impuesto a la Renta del periodo por US\$347,709 (2024: US\$335,300), ver Nota 13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS y al saldo pendiente del convenio de pago por el Impuesto a la Renta del periodo 2024 por US\$153,398.



12. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2025, el saldo de los pasivos de contratos incluye los anticipos recibidos de clientes por la reserva de 53 (2024: 121) unidades inmobiliarias soportadas en promesa de compraventa, ascienden a US\$4,329,618 (2024: US\$7,034,600).

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

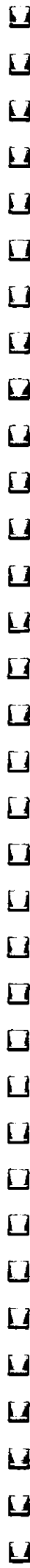
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	1,382,940	1,340,864
Gastos no deducibles	7,898	336
Utilidad gravable	<u>1,390,838</u>	<u>1,341,200</u>
Impuesto corriente (1)	<u>347,709</u>	<u>335,300</u>
Impuesto a las ganancias	347,709	335,300

(1) Ver Nota 11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Reformas tributarias

Durante el ejercicio impositivo 2025, se aprobaron reformas relevantes al régimen tributario ecuatoriano, principalmente relacionadas con i) el impuesto a la renta aplicable a la distribución de dividendos, así como con ii) la incorporación del pago a cuenta del impuesto a la renta sobre utilidades no distribuidas. A continuación, explicamos el tratamiento:

- i) Mediante la Ley Orgánica de Transparencia Social, aprobada por la Asamblea Nacional el 26 de agosto de 2025, se modificó el tratamiento del impuesto a la renta aplicable a la distribución de utilidades. Bajo el régimen anterior, el 40% del valor distribuido se consideraba ingreso gravado. Con la reforma, dicho esquema fue sustituido por un impuesto único aplicado directamente sobre el monto total distribuido, cuyas tarifas oscilan, de manera general, entre el 10% y el 14%, en función de la residencia y composición del beneficiario efectivo. En este nuevo régimen, las sociedades actúan como agentes de retención del cien por ciento del impuesto causado al momento de la distribución, entendiéndose como tal la decisión adoptada por la junta general de accionistas, socios u órgano equivalente.
- ii) La antes referida Ley incorporó un pago a cuenta del impuesto a la renta aplicable a las utilidades acumuladas que no sean distribuidas hasta el 31 de julio de cada ejercicio fiscal. Dicho pago se determina con base en una tabla progresiva aplicable a los resultados acumulados, estableciéndose una tarifa del 0% para utilidades acumuladas de hasta USD100.000, mientras que para montos superiores a dicho umbral se aplican tarifas que oscilan, de manera general, entre 0,75% y el 2,50%. El valor correspondiente debe ser cancelado dentro del ejercicio fiscal y puede ser compensado posteriormente con las retenciones que se efectúen al momento de la distribución de dividendos, o con el impuesto a la renta del ejercicio en que se produzca la distribución o capitalización de dichas utilidades. En caso de que el pago no sea compensado, el contribuyente podrá solicitar su devolución conforme a los plazos y condiciones establecidos en el Código Tributario. No obstante, si las utilidades no son distribuidas ni capitalizadas dentro de los dos ejercicios fiscales



posteriores, el valor pagado perderá su calidad de crédito tributario y se reconocerá como un gasto no deducible para efectos del impuesto a la renta.

Al cierre del ejercicio, la Administración ha evaluado el impacto de estas disposiciones en la determinación del impuesto a las ganancias, sin que se hayan identificado efectos materiales adicionales que deban ser reconocidos en los estados financieros, más allá de los revelados en la presente nota.

14. PATRIMONIO

Aporte patrimonial

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el capital social del Fideicomiso presenta cambios respecto al período anterior como se detalla a continuación:

Saldo al 31 de diciembre del 2023	5,007,948
Restituciones (1)	<u>(450,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2024	4,557,948
Restituciones (2)	<u>(2,192,248)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2025	<u><u>2,365,700</u></u>

(1) Mediante Acta de Junta del Fideicomiso No.8 del 27 de enero del 2023, se aprueba el pago de la restitución patrimonial correspondiente a Vigerano S.A. sobre el aporte realizado en el Fideicomiso, de acuerdo al flujo.

Mediante Acta de Junta del Fideicomiso No. 20 del 17 de diciembre del 2024, se aprueba e instruye al Fideicomiso que no efectúe más restituciones a los Constituyentes, hasta haber cancelado completamente las obligaciones financieras, salvo que la Institución Financiera otorgue anuencia.

(2) Con la liquidación del saldo adeudado a la Institución Financiera durante el año 2025, se recibió instrucción del Constituyente para la restitución de US\$2,192,248.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

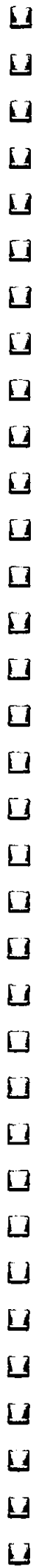
a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración

Con fecha 7 de febrero del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Etinar S.A., para la construcción del proyecto denominado "Bellaterra", bajo la modalidad de administración.

El valor referencial del contrato para la construcción es de US\$12,165,171 incluido el IVA, que incluye los costos directos de la obra.

El Fideicomiso pagará a la compañía Etinar S.A., los siguientes valores: i) Por honorarios administrativos US\$304,129 (incluido IVA); y ii) Por honorarios de construcción US\$1,304,129 (incluido IVA). El plazo para la entrega del trabajo es hasta marzo del 2025.

Durante el 2025, se han reconocido facturas por reembolsos de costos incurridos en la construcción por US\$1,769,404 (2024: US\$5,379,790) y honorarios por administración de obra por US\$1,281,991 (2024: US\$1,452,111), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS y 7. INVENTARIOS.



b) Contrato de comercialización

Con fecha 7 de febrero del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Vigerano S.A., con el objeto de que realice la comercialización del proyecto denominado "Bellaterra".

El Fideicomiso pagará a Vigerano S.A. un honorario correspondiente al 2.5% del valor de las promesas de compraventa ejecutadas. El presente contrato estará vigente hasta que se hubieren enajenado la totalidad de los inmuebles que componen el proyecto.

Durante el 2024, se han reconocido facturas por comisión por US\$255,493, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 4, 2026) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

a) Estado de Excepción por Grave Conmoción Interna

El 02 de abril de 2026, mediante Decreto Ejecutivo No. 353, el Presidente de la República del Ecuador dispuso, entre otras medidas, el estado de excepción por grave conmoción interna en Guayas y otras ocho provincias y cuatro cantones por una vigencia de 60 días. Posteriormente, el 28 de abril de 2026, mediante Decreto Ejecutivo No. 370, se reformó lo previsto en el artículo 3 del referido Decreto Ejecutivo No. 353, ampliando su alcance y disponiendo la suspensión del derecho a la libertad de tránsito en nueve (9) (Guayas, Pichincha, entre otras), y cuatro (4) cantones del país.

Esta medida regirá desde el 03 de mayo hasta el 18 de mayo de 2026, manteniéndose en los mismos términos y condiciones establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 353, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2026.05.04 18:49:29 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KAREM ELIZABETH FRANCO
Firmado digitalmente por KAREM ELIZABETH FRANCO FRANCO
Fecha: 2026.05.04 17:43:14 -05'00'

Karem Franco Franco
Contadora



INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA al amparo de lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).
2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.
3. La Administradora de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.
4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administradora de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, no ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.
5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 15 del Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.
 - a) Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores

Las actividades realizadas por FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA durante el año 2025, se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores y los Reglamentos que rigen su actividad.

b) Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2025, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno del Fideicomiso.

A continuación, detallamos los puntos identificados en nuestra revisión y reportados en la carta denominada "Comunicación de deficiencias Contables y de Control Interno":

No.	Observaciones
1.-	Formalización de aprobación de estados financieros mensuales
2.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con partes relacionadas
3.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con constructor, fiscalizador, comercializador y estados financieros
4.-	Liquidación de anticipos de clientes con cuentas por cobrar

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se la emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el mismo que será emitido hasta el 31 de julio del 2026, salvo modificaciones al calendario que dicte el organismo regulador.

d) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores

El Fideicomiso se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores, en referencia a:

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Servicio de Rentas Internas.

e) Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

Al 31 de diciembre del 2025, se mantienen las observaciones y recomendaciones reportadas en informes anteriores, ver el literal b).

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

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

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

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en su calidad de representante legal del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias recibidas durante el periodo 2025.

RECEIVED

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

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

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

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y la Nota 14. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

6. Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el segundo párrafo y para su información, y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes que las previstas en el contrato.

