

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

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

Abreviaturas usadas:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

Guayaquil, 24 de abril de 2026

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI**, 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 por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI** al 31 de diciembre del 2025, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, y consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del **FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación de la rendición de cuentas a los Constituyentes y Beneficiarios, que no incluye los estados financieros de nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Otra información

4. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas. Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
Guayaquil, 24 de abril de 2026

Cuestiones claves de auditoría

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

Reconocimiento de los costos de construcción

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización y validez de comprobantes a nivel legal.

Énfasis

6. Tal como se describe en la Nota 1.3 y 1.4 de los estados financieros adjuntos, se presenta información sobre el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario y su avance de obra.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede

A los Constituyentes y Beneficiarios del:

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

Guayaquil, 24 de abril de 2026

implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
10. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2025 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	69.944	28.798
Cuentas por cobrar		72.366	86.777
Inventario en construcción	7	3.023.590	2.466.026
Impuestos por cobrar	8	210.128	218
Total activos corrientes		3.376.028	2.581.819
Activos no corrientes			
Comisiones pagadas por anticipado	9	30.015	18.096
Impuesto diferido	12	21.825	54.596
Total activos no corrientes		51.840	72.692
Total activos		3.427.868	2.654.511
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	10	604.458	524.096
Cuentas por pagar	11	744.796	810.801
Impuestos por pagar		106.122	8.291
Total pasivos corrientes		1.455.376	1.343.188
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	11	973.933	681.117
Total pasivos		2.429.309	2.024.305
Patrimonio		998.559	630.206
Total pasivos y patrimonio		3.427.868	2.654.511

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Amalfi

Ing. Marjorie Córdova Marcillo

Contadora

Fideicomiso Mercantil Amalfi

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Venta de inmuebles		1.256.766	1.526.510
Costo de venta	7	(650.330)	(1.445.991)
Margen bruto		606.436	80.519
Gastos administrativos	13	(121.170)	(131.324)
Otros ingresos	14	14.170	70.037
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		499.436	19.232
Impuesto a las ganancias	12	(131.084)	(5.136)
Resultado integral del año		368.352	14.096

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del
Fideicomiso Mercantil Amalfi

Ing. Marjorie Córdova Marcillo

Contadora

Fideicomiso Mercantil Amalfi

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aportes	Resultados acumulados	Total
SalDOS al 1 de enero del 2024	795.888	(179.778)	616.110
Resultado integral del año	-	14.096	14.096
SalDOS al 31 de diciembre del 2024	795.888	(165.682)	630.206
Resultado integral del año	-	368.353	368.353
SalDOS al 31 de diciembre del 2025	795.888	202.671	998.559

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Amalfi

Ing. Marjorie Córdoba Marcillo

Contadora
Fideicomiso Mercantil Amalfi

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		368.352	14.096
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación			
Impuesto corriente	12	98.313	3.852
Impuesto diferidos	12	32.771	1.284
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		14.411	(86.614)
Inventarios en construcción		(557.564)	185.094
Impuestos por recuperar		(209.910)	108
Comisiones pagadas por anticipado		(11.919)	38.261
Cuentas por pagar		226.812	(359.741)
Impuestos por pagar		(482)	(13.757)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(39.216)	(217.417)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Préstamos		80.362	(131.922)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión		80.362	(131.922)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		41.146	(349.339)
Efectivo al comienzo del año		28.798	378.137
Efectivo al final del año	6	69.944	28.798

Ab. Rafael Sandoval Vela

Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es Representante Legal del Fideicomiso Mercantil Amalfi

Ing. Marjorie Córdova Marcillo

Contadora

Fideicomiso Mercantil Amalfi

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI** fue constituida mediante escritura pública suscrita en Guayaquil el 20 de noviembre del 2019.

El objeto del presente Fideicomiso es la ejecución del Proyecto en el Inmueble, 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.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto se encuentra dividido en 6 etapas, la primera se encuentra en etapa de construcción, urbanización de obras de infraestructura y entrega de unidades, la segunda etapa construcción y entrega de unidades, etapa III, IV y V comercialización y construcción.

La primera etapa se encuentra 100% finalizado, la etapa II hasta se estima entrega a diciembre del 2025, sin embargo, cabe indicar que no se encuentra construida todas las casas, por lo que la fecha de entrega indicada son las que se tiene prometidas en ventas, pero se ha ido entregando casas en el 2025, y respecto a los departamentos se encuentran en proceso de construcción.

1.3 Punto de equilibrio

Mediante acta firmada el 22 de noviembre del 2021 en Junta del Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 1.

Mediante acta firmada el 19 de septiembre del 2022 en Junta del Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 2.

Mediante acta firmada el 9 de octubre del 2024 en Junta del Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 4.

Con respecto a la Etapa 3, 5 y 6, aún no se ha alcanzado el punto de equilibrio.

1.4 Avance de obra

Según informe de Fiscalizador, el porcentaje de avance de obra de la fase 1 es del 100%, de la Fase 2 es del 71%, y la Fase 4 es del 15%, contra lo facturado aproximadamente.

1.5 Situación económica del país

Las condiciones macroeconómicas, fiscales y regulatorias del país influyen de manera directa en el nivel de actividad de los sectores económicos, así como en la demanda de bienes de consumo masivo y semidurables que comercializan los negocios en el Ecuador. Estos factores inciden principalmente en el volumen de ventas, los niveles de consumo de los hogares, la rotación de inventarios, los costos de importación y producción, la capacidad de pago de los clientes y las condiciones de financiamiento y operación.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

I. Contexto Político y Estabilidad Institucional

Al cierre del ejercicio económico 2025, el país mantuvo un entorno de estabilidad política, lo cual constituyó un factor relevante para la confianza de los agentes económicos y la continuidad de la actividad empresarial. En noviembre de 2025 se llevó a cabo un referéndum y consulta popular a nivel nacional, en el cual el pronunciamiento mayoritario por el “No” a las preguntas planteadas implicó una proyección de continuidad del marco constitucional e institucional vigente.

Este escenario favoreció la planificación comercial, la estabilidad del consumo interno, la ejecución de inversiones privadas y la continuidad de las operaciones industriales y comerciales, factores que impactan positivamente en el mercado objetivo del Fideicomiso.

II. Panorama Macroeconómico General (Estimado 2025)

Durante el ejercicio 2025, la economía ecuatoriana mostró una recuperación sostenida. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento anual estimado cercano al 2,8% al cierre del ejercicio, en un contexto de inflación baja y controlada, la cual se mantuvo alrededor del 1,2% anual.

El mercado laboral evidenció una mejora progresiva, con una tasa de desempleo nacional estimada en aproximadamente 3,2%, lo cual contribuyó al incremento del consumo de los hogares, favoreciendo la demanda de bienes de vestimenta, textiles, cosméticos, artículos de cuidado personal y artículos para el hogar, que constituyen el núcleo de los negocios que operan en el país.

III. Desempeño de la Actividad Económica por Componentes

Comportamiento Trimestral (Primer Trimestre 2025):

La tendencia positiva se consolidó desde el inicio del año, registrándose un crecimiento interanual del 3,4% en el primer trimestre de 2025, impulsado principalmente por:

- El aumento del consumo de los hogares (+7,1%), en un entorno de mayor capacidad de gasto, lo cual benefició directamente la comercialización de bienes de consumo masivo y productos de cuidado personal.
- El repunte de la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) (+6,7%), asociado a inversiones en manufactura, comercio, infraestructura logística y adquisición de inventarios, impactando positivamente en la cadena de suministro y distribución de los negocios en el país.

Desempeño Sectorial:

La reactivación económica fue generalizada, con 13 de los 20 sectores reportando crecimientos interanuales. Destacaron sectores como manufactura, comercio, agricultura, servicios y actividades financieras, los cuales mantienen una relación directa e indirecta con la demanda de insumos, productos terminados y canales de comercialización en los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

IV. Sector Externo, Riesgo País y Condiciones de Financiamiento

El entorno externo fue favorable durante el ejercicio 2025. Las exportaciones ecuatorianas alcanzaron cifras históricas y la balanza comercial cerró con un superávit superior a US\$4.600 millones.

Adicionalmente, el riesgo país presentó una reducción significativa, cerrando en 554 puntos básicos al 28 de noviembre de 2025. Esta mejora contribuyó a condiciones más favorables de financiamiento en el sistema financiero, impactando positivamente en el acceso al crédito, en los costos financieros y en la capacidad de los negocios para financiar capital de trabajo, importaciones, inventarios y operaciones productivas.

V. Marco de Política Monetaria y Liquidez del Sistema

El esquema de dolarización se mantuvo firme durante el ejercicio 2025, constituyéndose como el principal pilar de la estabilidad macroeconómica del país. La liquidez general del sistema financiero se mantuvo en niveles adecuados, lo cual incidió en tasas de interés relativamente estables.

Este entorno ha influido positivamente en la capacidad de los negocios para financiar sus operaciones, mantener niveles adecuados de inventarios, invertir en activos productivos y sostener su crecimiento comercial.

VI. Situación Arancelaria con Estados Unidos

Si bien el crecimiento de las exportaciones fue significativo, el entorno comercial se vio afectado inicialmente por la imposición de aranceles recíprocos del 15% por parte de Estados Unidos.

No obstante, dicho impacto fue mitigado con la firma de un Acuerdo Marco en noviembre de 2025, que estableció la eliminación de estos aranceles para exportaciones clave del Ecuador.

Este acuerdo contribuyó a preservar la estabilidad del comercio exterior y a reducir presiones sobre los costos de importación y exportación, favoreciendo a los negocios directos e indirectos donde interviene el Fideicomiso.

VII. Evaluación del Impacto por la Administración

La Administración ha evaluado el impacto de los principales factores políticos y macroeconómicos descritos, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2025, con base en dicho análisis, se concluye que estas condiciones no han afectado de manera significativa la situación financiera, el desempeño operativo ni los resultados del Fideicomiso, por lo que no ha sido necesario efectuar ajustes a los estados financieros del ejercicio terminado en dicha fecha.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1.7 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente Fideicomiso:

- Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil.
- Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; así como los que se aporten por parte de los Constituyentes; así como, la adquisición del Inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario.
- Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el Comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el Comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.
- Suscribir con las personas que sean designadas por el comité del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el comité del Fideicomiso.
- Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá:

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
 - ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y
 - iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del Fideicomiso.
- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de las etapas a la que correspondan; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. mientras no se certifique el punto de equilibrio de las etapas correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de las etapas correspondiente y deberán mantenerse invertidos.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
 - i) Previo la declaratoria del punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá celebrar el contrato de compraventa respecto del inmueble, en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, cuyo precio de compraventa será de un millón de dólares de los estados unidos de américa, precio de venta que es considerado conforme el avalúo comercial que es entregado en acto separado a la Fiduciaria. el precio de la compraventa será cancelado por el Fideicomiso mercantil Amalfi de la siguiente forma: a) doscientos mil dólares de los estados unidos de américa (US\$200.000) valor que será recibido conforme el aporte que efectuará el Constituyente uno; y, el valor equivalente al saldo de la compraventa será pagadero con terrenos urbanizados del proyecto inmobiliario o su equivalente en recurso dinerario cuyo precio pactado por metro cuadrado será de US\$350.
 - ii) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité del Fideicomiso.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- iii) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
 - iv) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
 - v) El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del comité del Fideicomiso.
 - vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el comité del Fideicomiso. para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: (i) se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapas correspondiente del proyecto inmobiliario, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos. (ii) se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto; si el comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en el contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio. (iii) se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.
- Para la realización de los egresos; se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyecto y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos, de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados.
- En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos de los Constituyentes; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, podrá: (i) dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (ii) restituir a los Promitentes Compradores el dinero, transferido por éstos al Fideicomiso, en caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de las etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (iii) transferir a los beneficiarios, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. en caso de declararse el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.
- En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y comité del Fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto cuando se haya concluido con su construcción.
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria, la celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. en dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los Promitentes Compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.
- Restituir o transferir a título del Fideicomiso mercantil, a favor de los Constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapas del proyecto; siempre y cuando: (i) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; (ii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y, (iii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso, si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los Constituyentes, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso, estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el comité del Fideicomiso,

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

siempre y cuando: existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores o terceros. esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios, los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.
- Previa aprobación del comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité del Fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Realizar el fraccionamiento del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el comité del Fideicomiso.
- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como Fideicomisos mercantiles.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

de 2025 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2025 y 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

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

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A. Normas, enmiendas y modificaciones vigentes y aplicadas al 1 de enero de 2025

Las siguientes normas y enmiendas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 y fueron consideradas por el Fideicomiso en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025:

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 3 / NIC 36	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo con fondo de comercio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025
Mejoras Anuales (NIC 7)	Ajustes a la clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado".	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025

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

B. Normas, enmiendas y mejoras publicadas, pero no vigentes a diciembre 31 del 2025

A continuación, se listan las normas y enmiendas publicadas al 31 de diciembre del 2025 que aún no son de aplicación obligatoria y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación:

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Norma	Tema (resumen)	Vigencia
NIIF 14	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios (Actividades sujetas a tarifas reguladas).	A partir del segundo trimestre de 2025
Revisión post - implementación NIIF 16	Revisión posterior a la implementación de NIIF 16 Arrendamientos.	A partir del segundo trimestre de 2025
Modificaciones a la NIIF 10	Determinación de un “agente de facto”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 y NIIF 9)	NIIF 7 y NIIF 9: Ajustes relacionados con la contabilización de Acuerdos de Compra de Energía.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2026
Mejoras Anuales (NIC 7, NIIF 7, NIIF 9, NIC 28, NIC 38, etc.)	Ajustes técnicos y aclaraciones menores sobre flujos de efectivo, divulgaciones de riesgo crediticio, baja de pasivos, y el método de participación en asociadas, entre otros.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2025 y 1/1/2026
NIIF 18 - Estados financieros primarios	Nueva norma sobre presentación y revelación en estados financieros (reemplaza NIC 1).	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027
NIIF 19	Requisitos de divulgación para subsidiarias sin rendición pública de cuentas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1/1/2027

Evaluación del impacto potencial y política de adopción del Fideicomiso

- *Evaluación Preliminar:* Excepto por la NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros”, el Fideicomiso estima que la adopción de las demás normas, enmiendas y mejoras listadas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros al momento de su aplicación inicial, dado que muchas disposiciones no son aplicables o su efecto es principalmente de revelación.
- *NIIF 18 - Estados Financieros Primarios:* El Fideicomiso continúa evaluando el alcance y el impacto potencial de la NIIF 18 en la presentación y revelación de sus estados financieros y espera completar su análisis antes de la fecha de aplicación obligatoria (1 de enero de 2027).
- *Normas de Sostenibilidad (ISSB):* El Fideicomiso ha iniciado procesos internos para recopilar información relevante y fortalecer controles y gobernanza relacionados con la sostenibilidad. La adopción y el alcance de las revelaciones estarán sujetos a la normativa local de implementación y a la disponibilidad de información verificable.

El Fideicomiso realiza un seguimiento continuo de las normas de ser aplicables, el cual incluye: (i) evaluación de impacto técnico y operativo; (ii) actualización de políticas contables (de ser aplicable); (iii) revisión de sistemas y controles; y (iv) capacitación del personal contable.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.4 Efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

El Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

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

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con terceros se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “Gastos financieros”.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

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

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

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios en construcción y disponibles para la venta

Corresponde a viviendas que se encuentra disponible para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye los costos directos e indirectos incurridos en la etapa de construcción. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

Los costos directos e indirectos de construcción comprenden el costo del terreno, levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, honorarios de Gerencia Técnica del Proyecto, del Constructor, costos financieros de acuerdo con la NIC 23, entre otros.

2.7 Comisiones por venta de inmuebles

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

2.8 Anticipos de clientes

Corresponde al efectivo recibido de los Promitentes Compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.9 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.11 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

- (a) Riesgos de mercado, por tasa de interés

El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

El Fideicomiso mantiene una obligación financiera con una tasa de interés fija y regulada por el mercado (Ver Nota 10), exponiendo al Fideicomiso al riesgo de tasa

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

de interés sobre el valor razonable de sus pasivos, sin embargo, el Fideicomiso ha realizado estudios sobre el comportamiento de las políticas micro y macroeconómicas para establecer una política de endeudamiento en instrumentos de corto y largo plazo, siempre y cuando no se comprometan los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo y fijas.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta inversiones y saldos bancarios en Banco de la Producción y Bolivariano, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA / AAA-, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por los Promitentes Compradores y el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

El Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo	69.944	28.798
Cuentas por cobrar clientes	1.842	616
Instrumento financiero (nota de crédito SRI)	44.161	86.161
Total activo financiero	<u>115.947</u>	<u>115.575</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Obligaciones financieras	604.458	524.096
Cuentas por pagar proveedores	744.796	810.801
Total pasivos financieros	<u>1.349.254</u>	<u>1.334.897</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

El Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo	<u>69.944</u>	<u>28.798</u>

Corresponde a saldos mantenidos en Bancos locales, de libre disponibilidad.

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Construcción e instalaciones	2.240.319	1.515.788
Terreno	651.592	765.463
Impuestos	68.975	170.994
Costos financieros	62.704	13.781
	<u>3.023.590</u>	<u>2.466.026</u>
<u>Movimiento</u>		
Saldo a enero 1 del	2.466.026	2.651.120
Costo de construcción	1.207.894	1.260.897
(-) Costo de venta	(650.330)	(1.445.991)
Saldo a diciembre 31 del	<u>3.023.590</u>	<u>2.466.026</u>

8. IMPUESTOS POR COBRAR

Incluye principalmente, US\$210.128 del impuesto al valor agregado en la adquisición de bienes y servicios en el proyecto inmobiliario.

9. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

Corresponden a comisiones facturas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por US\$30.015 (2024: US\$18.096) las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones Diversas, Sociedad de Responsabilidad Limitada (a)	299.935	299.935
Cerropark S.A. (b)	175.000	175.000
Tarvisa S.A. (c)	50.000	-
Provisión de intereses	79.523	49.161
	<u>604.458</u>	<u>524.096</u>

- (a) Corresponde a préstamo con "Inversiones Diversas, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable" con una tasa de 9.94% con vencimiento diciembre 2026, con opción de ampliarlo.
- (b) Corresponde a préstamos con una tasa de 8.86% y vencido.
- (c) Corresponde a préstamo con una tasa de 8% y vencimiento marzo 2026, con opción de ampliarlo.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

11. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Promitentes compradores (a)	972.864	680.048
Proveedores	744.796	810.801
Fondo de Garantía	1.069	1.069
	<u>1.718.729</u>	<u>1.491.918</u>
Largo plazo, Fondo de Garantía	(1.069)	(1.069)
Largo plazo, Promitentes Compradores (a)	<u>(972.864)</u>	<u>(680.048)</u>
	<u>(973.933)</u>	<u>(681.117)</u>
Porción corriente	<u>744.796</u>	<u>810.801</u>

- (a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes. Incluye anticipos de Promitentes Compradores de la Etapa 1, 2, 3 y 4.

12. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, El Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias hasta el año 2025, sin encontrarse en la actualidad impuestos pendientes de pago. Los años del 2019 al 2025 inclusive, se encontrarían abiertos a fiscalización por parte de las autoridades de control, a partir de las reformas tributarias de diciembre de 2021.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto corriente	98.313	3.852
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido	32.771	1.284
	<u>131.084</u>	<u>5.136</u>

Corresponde al impuesto corriente o causado:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	499.436	19.232
Más: Gastos no deducibles	24.899	1.312
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	<u>(131.084)</u>	<u>(5.136)</u>
Base imponible	393.251	15.408
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>98.313</u>	<u>3.852</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Corresponde al impuesto diferido por perdidas tributarias:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pérdida tributaria años anteriores	218.385	223.521
Amortización de pérdidas tributarias	(131.084)	(5.136)
Diferencia temporaria	87.301	218.385
Tasa impositiva	25%	25%
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	21.825	54.596
Saldo activo por impuesto diferido al 1 de enero del	54.596	55.880
(Gasto) Ingresos por impuestos diferidos	<u>(32.771)</u>	<u>(1.284)</u>

(c) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas.

Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas sociedades que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$10.000.000 (Anteriormente, este umbral era de \$15 millones de dólares americanos, pero fue modificado mediante la Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 emitida en septiembre de 2023); si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre US\$3.000.000 y US\$10.000.000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2025 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Para aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

El Fideicomiso no está obligada a presentar el Anexo de Operaciones ni el Informe de Precios de Transferencia, ya que no iguala o supera los montos antes mencionados.

(d) Principales Reformas Legales (Fiscales, Laborales y Regulatorias)

Durante el ejercicio 2025 y en el periodo posterior al cierre, se emitieron diversas normas y disposiciones de carácter tributario, laboral, social, ambiental y regulatorio que modificaron significativamente el entorno operativo y fiscal de las entidades en Ecuador. A continuación, se presenta un resumen de las reformas más relevantes y la evaluación de su impacto directo sobre el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

A. Principales Reformas Fiscales y su Alcance (Vigentes o aplicables en 2025): Las reformas más relevantes que afectan la carga fiscal son las siguientes:

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Reforma	Tema (resumen)	Vigencia
Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno	Estableció el incremento temporal de la tarifa de IVA (13%, con potestad de subir al 15% mediante decreto). Incrementó la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) al 5%. Creó una contribución temporal sobre las utilidades gravadas para los ejercicios 2024 y 2025.	R.O. No. 516, 12-03-2024
Ley Orgánica de Transparencia Social	Impuesto a las Utilidades Acumuladas / Dividendos: Creó el Impuesto a la Renta Único (IRU) por utilidades no distribuidas (con tarifa progresiva de hasta 2,50% desde 2025) y estableció nuevas retenciones obligatorias a dividendos (aplicada en la fecha de la resolución societaria).	R.O. No. 112, 28-08-2025
Ley Orgánica para el Alivio Financiero y Fortalecimiento Económico	Dispuso créditos tributarios para empleadores que mantuvieron niveles de empleo en el último trimestre de 2024. Estableció planes de pago, facilidades de pago y remisión de intereses, multas y recargos para obligaciones fiscales y de seguridad social (IESS) específicas.	R.O. No. 699, 09-12-2024
Resoluciones IESS	Facilidades de Pago y Coactivas IESS: Suspendió la ejecución de procedimientos coactivos y permitió a los empleadores acceder a beneficios de evitar la responsabilidad patronal en aportes de noviembre y diciembre de 2024, previa solicitud y regularización.	R.O. No. 723, 16-01-2025
Modificación al R.I.R.T.I.	Modificó la exoneración del Impuesto a la Renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realicen en un solo acto y no formen parte del giro ordinario de negocio.	D.E. No. 551, 03-03-2025

B. Disposiciones de Cumplimiento Laboral, Societario y Regulatorio: Como entidad regulada, el Fideicomiso ha tomado nota de otras obligaciones de cumplimiento que impactan sus procesos internos:

Disposición	Requisito/Alcance (resumen)	Vigencia
Reformas Laborales y de Seguridad Social	Estableció nuevas y estrictas obligaciones para el empleador en materia de prevención y sanción del acoso laboral (incluyendo el registro de un Protocolo de Prevención de Acoso Laboral) y la obligatoriedad de registrar el Plan de Igualdad Salarial.	Varias R.O. 2024/2025
Facturación Electrónica y Comprobantes Electrónicos (SRI)	Disposiciones relativas a la masificación y/o mandatoriedad de la facturación electrónica y transmisión de comprobantes. El SRI difundió la obligatoriedad de la transmisión en tiempo real al 1 de enero de 2026.	Resoluciones 2024/2025
Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)	Continuidad de reformas regulatorias de 2024 con la obligación de actualización de manuales, perfilamiento de clientes y monitoreo/registro de operaciones inusuales (aplicable a sujetos obligados).	Varias R.O. 2024/2025
Protección de Datos Personales	Consideración de la normativa y reglamentos relacionados con el manejo de bases de datos y la relación con terceros en los procesos internos de la Sociedad.	Varias R.O. 2024/2025

C. Evaluación del Impacto en el Fideicomiso

El Fideicomiso ha evaluado los efectos de los cambios anotados y concluye que no se identificaron impactos materiales en las cifras contables al 31 de diciembre de 2025, ya que se cumplieron oportunamente con las obligaciones y se utilizaron las facilidades y beneficios aplicables. El Fideicomiso realiza un monitoreo activo de las reformas, así como de las interpretaciones administrativas y judiciales, con el objetivo de mitigar contingencias y determinar oportunamente los eventuales efectos en los periodos posteriores.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Servicios de comercialización	80.833	105.662
Impuestos y contribuciones	27.139	17.655
Honorarios y servicios prestados	9.047	7.779
Otros gastos	4.151	228
	<u>121.170</u>	<u>131.324</u>

14. OTROS INGRESOS

Incluye principalmente, US\$7.689 (2024: US\$67.216) por indemnizaciones o resciliaciones por voluntad del de Promitentes Compradores.

15. NIIF S1 y S2 - SOSTENIBILIDAD Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO

Estamos comprometidos con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, y conscientes del impacto ambiental de nuestras operaciones, hemos implementado diversas iniciativas y fomentar prácticas responsables en nuestra industria.

Implementaciones para mejorar el medio ambiente

- Gestión eficiente de residuos: Aplicamos programas de reciclaje y reutilización de materiales en nuestras instalaciones, promoviendo una economía circular y reduciendo la generación de desechos.
- Uso responsable del agua: Implementamos tecnologías para el ahorro de agua en nuestras operaciones, así como sistemas de recolección y reutilización para minimizar el desperdicio.
- Concientización y educación ambiental: Fomentamos una cultura de sostenibilidad entre nuestros colaboradores, clientes y proveedores, promoviendo prácticas más responsables con el medio ambiente.

Riesgos y oportunidades ante el cambio climático

El cambio climático representa un desafío global, y hemos identificado tanto riesgos como oportunidades en este contexto:

Riesgos:

- Impacto en la demanda del mercado: Los consumidores y clientes pueden preferir alternativas más sostenibles, exigiendo una adaptación en nuestros servicios.

Oportunidades:

- Innovación y diferenciación: La inversión en tecnologías limpias y productos sostenibles nos permite destacarnos en el mercado y generar valor agregado.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 Y 2024
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Acceso a nuevos mercados y certificaciones: La adopción de estándares ecológicos y la reducción de nuestra huella ambiental pueden abrir puertas a clientes y mercados con altas exigencias ambientales.

Estamos comprometidos con seguir desarrollando estrategias sostenibles que nos permitan adaptarnos a los desafíos del cambio climático y contribuir activamente a la protección del medio.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Riesgo País y Emisión de Bonos

En enero de 2026, el Gobierno de Ecuador inició el proceso para emitir nuevos bonos globales de deuda externa y recomprar bonos con vencimiento en 2030 y 2035. Esta operación se concreta impulsado por la sostenida caída del riesgo país, que se ubicó en 485 puntos básicos al 15 de enero de 2026. La iniciativa busca aliviar las presiones de la deuda externa y reducir el costo financiero, liberando espacio fiscal para inversión pública.

La Administración considera que este hecho posterior, de carácter no ajustable, podría tener un efecto favorable en el entorno macroeconómico general, particularmente en el acceso al financiamiento, la inversión privada y el nivel de actividad económica, lo cual podría influir positivamente en la demanda futura del Fideicomiso. No obstante, dicho evento no requiere ajustes a las cifras presentadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, siendo suficiente su revelación por su impacto potencial en el desempeño futuro del Fideicomiso.

Adicionalmente, a partir del 1 de febrero de 2026, el Gobierno ecuatoriano implementó aranceles de hasta 30 % sobre importaciones provenientes de Colombia, en el contexto de medidas relacionadas con seguridad fronteriza y presiones diplomáticas. En respuesta, autoridades colombianas han anunciado medidas arancelarias recíprocas, generando incertidumbre y potencial impacto en las cadenas de suministro y costos logísticos de productos que circulan entre ambos países. El Fideicomiso se encuentra analizando los posibles impactos que esta situación pueda incidir en los estados financieros del Fideicomiso para los siguientes periodos.

En referencia a lo mencionado precedentemente, entre el 31 de diciembre del 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General de ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A., quien es
Representante Legal del
Fideicomiso Mercantil Amalfi

Ing. Marjorie Córdova Marcillo
Contadora
Fideicomiso Mercantil Amalfi