

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2025

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2025

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
 - Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
 - Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
 - Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
 - Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
 - Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
 - Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
 - Anexo 7 - 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.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nadur
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR

Guayaquil, 24 de abril del 2026

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR** al 31 de diciembre de 2025, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 24 de abril del 2026, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

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 INMOBILIARIO NADUR**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2025**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nadur al 31 de diciembre de 2025, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Abraham Narváez
Contador
Fideicomiso Mercantil
Inmobiliario Nadur

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2025**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nadur al 31 de diciembre de 2025 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Abraham Narváez
Contador
Fideicomiso Mercantil
Inmobiliario Nadur

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR

CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

DICIEMBRE 31 DEL 2025

El informe, de fecha 24 de abril del 2026, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

**Abraham Narváez
Contador
Fideicomiso Mercantil
Inmobiliario Nadur**

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR**EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2025**

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> El fideicomiso tiene como objetivo la ejecución del Proyecto en el Predio con los bienes y dinero y/o recursos aportados por el Constituyente, según los términos y condiciones contemplados en la cláusula quinta de este contrato, 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. Adicionalmente ver Anexo 5.	X		

Preparado por:

Abraham Narváez
Contador
Fideicomiso Mercantil
Inmobiliario Nadur

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2025**

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades: - Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso: - Los inmuebles y los recursos dinerarios que transfieren el Constituyente a la suscripción de este contrato 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, conforme a las condiciones contempladas en la Cláusula Quinta. - Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; así como, la adquisición del predio donde se desarrollará el Proyecto. El Fideicomiso deberá suscribir el contrato de compraventa con la compañía Propiedades Agro Industriales Surco Activo S.A., conforme lo términos y condiciones que sean aprobados por el Constituyente y/o Beneficiario sin afectar el flujo de los Promitentes Compradores, pudiendo adicionalmente El Fideicomiso adquirir, permutar, unificar, fraccionar otros bienes inmuebles a los mencionados en el presente numeral que sean necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario. - Los recursos dinerarios aportados por el Constituyente y/o Beneficiario serán entregados en numerario en la cuenta bancaria que sea abierta en la institución financiera que instruya el Beneficiario a la Fiduciaria. - Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Beneficiario, 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 Beneficiario, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A más (+), salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Beneficiario. - Suscribir con las personas que sean designadas por el Beneficiario; los contratos de comercialización, construcción, fiscalización, gerencia de proyecto, planificación arquitectónica, promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
- El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso en calidad de representante del Fideicomiso, cuando las circunstancias así lo exijan. - Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Beneficiario. 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 del proyecto, si el Beneficiario así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la Cláusula 0 de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente. (ii) Se podrán realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto, si el Beneficiario así lo autoriza, únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente. 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 y/o Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto 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 del Punto de Equilibrio del Proyecto, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente 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 de que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir el Proyecto, 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 referidos en el numeral Ocho. Ocho. Cuatro de esta Cláusula, 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 Beneficiario.			X X X X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Verificar a través del Gerente de 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 dichos fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Beneficiario para que se resuelva lo conveniente.	X		
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 Beneficiario 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 Beneficiario para que éste tome las medidas que correspondan.	X		
Verificar y aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto, dentro de los plazos señalados en la Clausula Novena de este contrato.	X		
- En caso de que la Fiduciaria verifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, si aún no se han iniciado las Obras de Construcción con recursos del Constituyente, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Beneficiario, podrá: (i) Dar por terminado los contraer celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. (ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral Ocho. Seis de esta Cláusula. Los costos, gastos de honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta del Constituyente, quien también tendrá que asumir los demás gastos que se hayan comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato.			X
En caso de que el Beneficiario y la Fiduciaria certifiquen y aprueben que SI se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, se deberán realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción respectivas, para lo cual, podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente 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.	X		
Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Beneficiario, 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 del Proyecto, cuando se haya concluido con su construcción.	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
• Celebrar con los Promitentes Compradores, que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compra, las escrituras de compra de los inmuebles del respectivo proyecto que prometieron comprar y, a través del Constructor y con presencia del Gerente de Proyecto, hacer la entrega recepción del respectivo inmueble. La celebración de las escrituras de compra 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 Compra y/o Compra, así como, las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En los contratos mencionados 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 un mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil. • Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil a favor de El Constituyente y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que éste instruya, de conformidad a lo establecida en este 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 la 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 al Beneficiario derivados de las utilidades y/o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del Proyecto, siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los Inmuebles 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 compra, que se hayan transferido todos los Inmuebles a sus respectivos Compradores; (iii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, 14 gastos, honorarios y tributos generados y/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 el Constituyente y el Beneficiario, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por el Constituyente sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la			X X X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
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 Beneficiario, 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 Beneficiario 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 el Beneficiario. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Beneficiario, a favor de los cales se realicen las mismas respectivamente.			X
Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Beneficiario y, de considerarlo conveniente, contratar a una persona natural o jurídica que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad de los inmuebles o entregar los inmuebles en comodato precario al Beneficiario, al Gerente del Proyecto o al contratista que sea determinado por parte del Beneficiario.			X
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.			X
Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones de este Fideicomiso, acorde a lo instruido por el Beneficiario, de tal manera que, una falta de instrucción expresa no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.			X
Acorde a lo instruido por el Beneficiario, la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos o inclusive el Fideicomiso podrá adherirse a negocios fiduciarios ya constituidos aportando el remanente de inventario del Fideicomiso.			X
El Beneficiario se entenderá como la única persona autorizada para dar instrucciones a la Fiduciaria para el correcto funcionamiento y desarrollo del Fideicomiso, acorde a lo establecido en este contrato.			X
Prevía instrucción por parte del Beneficiario, el Fideicomiso podrá contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Predio o sobre los Inmuebles individualizados dentro del Proyecto, con el fin de garantizar			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el Beneficiario.			

Preparado por:

Abraham Narváez
Contador
Fideicomiso Mercantil
Inmobiliario Nadur

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL
NEGOCIO FIDUCIARIO**

DICIEMBRE 31 DEL 2025

El informe, de fecha 24 de abril del 2026, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

**Abraham Narváez
Contador
Fideicomiso Mercantil
Inmobiliario Nadur**

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR

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

DICIEMBRE 31 DEL 2025

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2025.

Preparado por:

**Abraham Narváez
Contador
Fideicomiso Mercantil
Inmobiliario Nadur**