

FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023**

FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023**

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 La Piazza
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO LA PIAZZA

Guayaquil, 27 de abril del 2024

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, que comprenden el estado de situación financiera por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio del 2023, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO LA PIAZZA** por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio del 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo 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 (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 8 del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, 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. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. 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.

Cumplimiento de instrucciones fiduciarias

El cumplimiento del objeto del Fideicomiso se considera un área relevante debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria y de las instrucciones fiduciarias, las revisiones de rendiciones de cuenta, evaluación de recuperabilidad y validación de documentos legales sustento de la transacción.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO LA PIAZZA
Guayaquil, 27 de abril del 2024

Énfasis

5. Tal como se expone en la Nota 1.2 y la Nota 17 de los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso desde el 14 de junio del 2023 cambió su objeto social a administración de flujo, por consiguiente con fecha 26 de septiembre del 2023, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó que el Fideicomiso sea no inscrito, por tanto, la administración del Fideicomiso ha determinado que el corte de los estados financieros auditados en base a lo anterior expuesto es hasta el 30 de junio del 2023.

Otros asuntos

6. Los estados financieros comparativos al 31 de diciembre del 2022 fueron auditados por otros auditores los cuales con fecha 5 de julio del 2023 emitieron un dictamen sin salvedades.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. La Administradora del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (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 LA PIAZZA**, 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 LA PIAZZA**.

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 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.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:

FIDEICOMISO LA PIAZZA

Guayaquil, 27 de abril del 2024

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO LA PIAZZA** de ciertas obligaciones tributarias por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio del 2023 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO LA PIAZZA
Guayaquil, 27 de abril del 2024

10. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO LA PIAZZA** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio del 2023 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 LA PIAZZA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	6	529.016
Cuentas por cobrar	7	1.325.264
Impuestos por cobrar		107.000
Gastos pagados por anticipado		821
Total activos corrientes		1.962.101
Activos no corrientes		
Derechos fiduciarios	8	250.284
Propiedades y equipos, neto	9	1.673.530
Propiedades de inversión, neto	10	526.593
Total activos no corrientes		2.450.407
Total activos		4.412.508
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras	11	1.072.595
Cuentas por pagar	12	459.229
Impuestos por pagar		223.758
Total pasivos corrientes		1.755.582
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras	11	1.267.770
Cuentas por pagar	12	9.544
Total pasivos no corrientes		1.277.314
Total pasivos		3.032.896
Patrimonio		1.379.612
Total pasivos y patrimonio		4.412.508

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>
Ingresos	14	1.420.408
Gastos administrativos	15	(552.862)
Gastos de venta		(479)
Utilidad operativa		867.067
Gastos financieros		(113.184)
Otros ingresos	16	23.008
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		776.891
Impuesto a las ganancias	13	(194.223)
Resultado integral del año		582.668

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2023	796.944	933.033	1.729.977
Distribución de utilidades	-	(933.033)	(933.033)
Resultado integral del año	-	582.668	582.668
Saldos a junio 30, 2023	796.944	582.668	1.379.612

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado integral del año		582.668
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	13	194.223
Depreciación de propiedades de inversión	10	88.224
Depreciación de propiedades y equipos	9	24.705
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar		286.992
Impuestos por cobrar		80.989
Gastos pagados por anticipado		4.930
Cuentas por pagar		369.432
Impuestos por pagar		(316.423)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		1.315.740
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Derechos fiduciarios		(250.284)
Efectivo neto provisto (utilizado) en por actividades de inversión		(250.284)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de utilidades al Constituyente		(933.033)
Obligaciones financieras, neto		(910.846)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(1.843.879)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		(778.423)
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año		1.307.439
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	529.016

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO LA PIAZZA** fue constituido el 26 de Noviembre del 2003 inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución SC-IMV-DJMV-G-11-0006313 dek 9 de noviembre del 2011 y su registro en el Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil el 9 de noviembre del 2011, lo cual fue comunicado según resolución No.SC.IMV.DJMV.G.11.0006313, y su registro es el 2012.2.13.01085 el 23 de febrero del 2012. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Inmobiliaria Gavich S.A. y, Salelgi S.A.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir el recurso dinerario transferido por Salelgi S.A. y el bien transferido por la Inmobiliaria Gavich S.A. para que, de acuerdo a instrucciones impartidas por estos, se efectúe la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Centro Comercial La Piazza”. La administradora Fiduciaria ejercerá todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de Representante Legal del Fideicomiso y recibirá de Salelgi S.A. la inversión en obras civiles y construcción del “Centro Comercial La Piazza”, para posteriormente suscribir los contratos de concesión comerciales respecto de os metros cuadrados de locales comerciales ubicados en el proyecto inmobiliario.

1.2 Reformas

El 23 de septiembre del 2016 realizó la reforma al objeto del Fideicomiso y tendrá por objeto comprar o vender bienes inmuebles; para efecto de lo cual, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora Inversionista. Cabe indicar, que han existido reformas desde el año 2004 hasta el 2013, y posterior a ellas la indica al inicio del presente.

El 30 de noviembre del 2021 realizó la reforma al contrato constitutivo del Fideicomiso, cuyo cambio se relaciona a la distribución de utilidades del año 2020.

Mediante escritura pública del 14 de junio del 2023 se realizó la reforma integral del Fideicomiso dado que a la fecha antes expuesta ha cancelado la totalidad de valores que le corresponden por concepto de utilidades a Salelgi S.A. y se encuentra construido la totalidad del Centro Comercial, actualmente la finalidad del Fideicomiso consiste en la administración de los flujos que ingresan al Fideicomiso provenientes de los contratos de arrendamiento que se suscriben respecto a los locales comerciales del Centro Comercial La Piazza.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio del 2023 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Recibir la Constituyente Promotora-Inversionista los valores que le corresponde aportar para el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja aprobado para el efecto por la Junta de Fideicomiso.
- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio será pagado en forma periódica, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales instruidas por la compañía Salelgi S.A., en su calidad de Gerente del Proyecto.
- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio sea pagado en forma periódica, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales que para el efecto le instruya la compañía Salelgi S.A., en su calidad de Gerente del Proyecto, debiendo esta última acatar las disposiciones generales que rigen para las concesiones prepagadas en el contrato, a un plazo de hasta quince años contado a partir de la fecha de entrega-recepción de los inmuebles respectivos; y autorizar e instruir a la compañía Salelgi S.A. para que facture a los concesionarios, en forma proporcional, de acuerdo con el flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, a nombre propio y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, el monto equivalente a la inversión para la construcción de los mismos, previo visto bueno del Fiscalizador del Proyecto. En lo que respecta a la concesión de un área de hasta un mil setecientos metros cuadrados de construcción de locales comerciales de la primera etapa del Centro Comercial La Piazza y cuyo límite de ingresos por los contratos de concesión cuyo precio sea prepagado por los concesionarios será de hasta un total de US\$1.850.000; la facturación que hará Salelgi S.A. será del cien por ciento (100%) de su valor más el IVA respectivo y, en los demás casos, esto es, una vez completado los ingresos por los contratos de concesión cuyo precio sea prepagado por los concesionarios será de hasta un total de US\$1.850.000; la facturación de Salelgi S.A. será del setenta por ciento (70%) de su valor más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) respectivo, sin perjuicio de la recaudación que de estos dineros realice el Fideicomiso Mercantil. Los valores referidos fueron facturados por la compañía Salelgi S.A., será de propiedad de esta última a título de beneficio del presente Fideicomiso mercantil. Los recursos económicos provenientes de estos contratos de concesión que sean facturados por el Fideicomiso Mercantil, esto es, el veintiún por ciento (21%) restante, serán distribuidos en su totalidad, como beneficio, a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A.
- Entregar a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., mensualmente, el veinticinco por ciento (25%) de las utilidades netas del Fideicomiso, cantidad que en ningún caso podrá ser inferior a la suma de US\$5.000. De existir alguna diferencia para completar la cantidad de US\$5.000 esta será descontada directamente del porcentaje de utilidad mensual que le corresponde a la compañía Salelgi S.A. Se deja constancia que en caso de que no hubiera un mínimo de utilidades netas en el Fideicomiso mercantil a partir del mes del 2004, equivalentes a la suma de US\$5.000 por distribuir a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., la compañía Salelgi S.A. queda obligada a proporcionar esta cantidad mínima al Fideicomiso Mercantil con el objeto de que este último distribuya estos recursos a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A. Así mismo, la Fiduciaria entrega a la compañía Salelgi S.A., mensualmente, el

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

setenta y cinco por ciento (75%) de las utilidades netas del Fideicomiso, todos los ingresos que el presente Fideicomiso mercantil reciba por concepto de los contratos de concesión de los locales comerciales cuyo precio será pagado en forma periódica, menos los egresos del Fideicomiso, tales como, sin ser esta una enumeración taxativa, los impuestos prediales urbanos a partir del año 2004 respecto de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio autónomo, los costos de publicidad a partir de la fecha de obra de la primera etapa así como los gastos propios del Fideicomiso.

- Entregar a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., a título de comodato precario, dos locales comerciales de sesenta metros cuadrados cada uno de ellos, por el plazo de quince años a contarse desde la fecha de entrega- recepción de los inmuebles respectivos, los mismos que se encuentran plenamente identificados en el plano general que se adjunta en el contrato, como documento habilitante. Será obligación del comodataria, esto es, la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., cumplir con todas las obligaciones inherentes a los gastos por administración, mantenimiento y demás del Centro Comercial La Piazza, en la proporción que le corresponda a ésta, de acuerdo a la superficie del local entregados en comodatos. De igual manera, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso Mercantil La Piazza, entregara a la compañía Salelgi S.A. a título de comodato precario, un local comercial de sesenta metros cuadrados, por el plazo de quince años a contarse desde la fecha de entrega-recepción del inmueble respectivo, el mismo que se encuentra plenamente identificado en el plano general que se adjunta en el contrato como documento habilitante. Será obligación del comodataria, esto es, la compañía Salelgi S.A. cumplir con todas las obligaciones inherentes a los gastos por administración, mantenimiento y demás del Centro Comercial La Piazza, en la proporción que le corresponda a ésta, de acuerdo a la superficie del local entregado en comodato.
- Administrar e Invertir las sumas de dinero que ingresen al patrimonio autónomo en forma económicamente, productiva, de manera discrecional- salvo disposición en contrario de la Junta d Fideicomiso- y bajo responsabilidades Fiduciarias, en tanto y en cuanto no sea necesaria la utilización de dichos recursos para el cabal cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso.
- Contratar a la compañía Salelgi S.A. o a un tercero para efectuar los trámites tendientes a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal y de la incorporación de la edificación proyectada del Centro Comercial La Piazza a dicho régimen, contratación que deberá ser realizada durante el plazo de los primeros treinta días a contarse desde la fecha en que los concesionarios hayan aceptados la opción de venta de los locales comerciales, que ha ejercido previamente Inmobiliaria Gavich S.A., todo lo cual constituirá un costo con cargo exclusivo a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., la misma que autoriza expresamente a la Fiduciaria para descontar estos valores de los beneficios que el Fideicomiso tenga que distribuirle.
- Suscribir las renovaciones de las concesiones de los locales comerciales cuyo precio ha sido prepagado por los concesionarios, en los mismos términos o, la compraventa de los locales comerciales, de conformidad con la cláusula undécima del contrato de

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Fideicomiso y los procedimientos que se estipulan en el mismo, como una condición de cumplimiento forzoso y obligatorio, previa a la terminación y posterior liquidación del Fideicomiso Mercantil, sin perjuicios de la terminación unilateral de los contratos de concesión por parte de los concesionarios, una vez cumplido el plazo de vigencia de los mismos.

- Informar a la Constituyente promotora y a La Constituyente Promotora- Inversionista, acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del presente contrato, y que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del presente Fideicomiso.
- Rendir cuentas de su gestión a la Constituyente Promotora y a la Constituyente Promotora-Inversionista, en forma mensual, así como también cada seis meses con la presentación de un informe consolidado del negocio fiduciario y una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario, mediante el envío a la dirección de la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista, registrada en la Fiduciaria, de un estado de comprobación donde conste una relación detallada de los ingresos, inversiones y pagos que ha llevado a cabo en cumplimiento del contrato. La rendición de cuentas convendrá la información dispuesta en el reglamento correspondiente, sin embargo, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista, de acuerdo con las necesidades, podrán requerir a la Fiduciaria la inclusión de información adicional en el formato que se establezca. Dentro de los 5 días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, deberán aprobar la rendición de cuentas, pasando este término sin que se formulen objeciones o se soliciten aclaraciones a las mismas, se entenderá que se ha sido aprobada.
- Cumplir con las instrucciones determinadas en el contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complemente.
- Ejercer la personería Jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores fideicomitados contra actos de terceros.
- En lo relacionado con el saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del “Centro Comercial La Piazza” que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza hasta por un monto de US\$2.645.576, el mismo que la Constituyente Promotora, la Constituyente Promotora-Inversionista y la Constructora instruyeron al Fideicomiso La Piazza para que sea pagado mediante la suscripción de los documentos de crédito correspondientes a favor de la compañía Salelgi S.A., a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 165 meses, reformando así el contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza, en lo referente a la forma de pago de esta inversión a Salelgi S.A.; la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista han acordado extinguir la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del “Centro Comercial La Piazza” que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Piazza, y cuyo saldo total a la presente fecha asciende a la suma de US\$2,276,799.47, mediante la novación hasta por el monto de US\$1.665.202,82 respecto de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del “Centro Comercial La Piazza” que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, para lo cual la Fiduciaria queda plenamente autorizada por las partes otorgantes del presente instrumento, para que obligue al patrimonio autónomo del Fideicomiso La Piazza, a través de la suscripción de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo propósito de pagar la cantidad de US\$1.665.202,82, quedando la obligación anteriormente contraída por el Fideicomiso La Piazza a favor de la misma compañía acreedora, extinguida hasta por el monto de US\$1.665.202,82, así como también las partes acuerdan en que la condición establecida en la obligación antigua se mantenga para la nueva obligación que contraerá el Fideicomiso La Piazza a favor de Salelgi S.A. hasta por el monto de US\$1.665.202,82, dejándose expresa y señalada constancia que, en el evento de no haberse pagado la cantidad total de US\$1.665.202,82, dentro del plazo total de 141 meses a contarse desde la fecha de suscripción del documento de crédito respectivo, la compañía Salelgi S.A. conviene, de manera expresa e irrevocable, que la deuda aquí referida, quedará extinguida en su saldo insoluto a esa fecha, esto es, al finalizar el plazo total de 141 meses, condición que constará de manera expresa en el documento de crédito suscrito para el efecto, todo lo cual declaran aceptar de manera expresa y voluntaria tanto la compañía Salelgi S.A. como el Fideicomiso La Piazza; y, por el valor del saldo restante de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del “Centro Comercial La Piazza” que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, esto es, la cantidad de US\$611.596,65, mediante el pago del 75% de las utilidades netas del Fideicomiso La Piazza que recibirá, a partir de la presente fecha y de manera mensual, la compañía Salelgi S.A., para lo cual, La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen, de manera expresa e irrevocable, al Fideicomiso La Piazza, para reclasificar en la contabilidad del referido Fideicomiso, el valor de US\$611.596,65 de la cuenta del pasivo a una cuenta de patrimonio del Fideicomiso, por lo tanto, este valor no será pagado de la forma anteriormente establecida por las partes, sino en virtud del aporte de la inversión en las obras civiles y la construcción del “Centro Comercial La Piazza” que ha realizado la compañía Salelgi S.A. hasta por dicho monto, a partir de la presente fecha, de manera mensual y hasta el 13 de Diciembre del año 2019, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la primera etapa del Centro Comercial La Piazza, y hasta el mes de Marzo del año 2020 inclusive, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la segunda etapa del Centro Comercial La Piazza. Se deja expresa y señalada constancia que el 75% de las utilidades netas del Fideicomiso La Piazza que debe recibir la compañía Salelgi S.A. durante los plazos aquí establecidos, corresponde al pago de la totalidad de los aportes de la inversión en las obras civiles y la construcción del “Centro Comercial La

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Piazza” que ha realizado la compañía Salelgi S.A., todo lo cual declara conocer esta última, sin lugar a reclamo posterior alguno por este concepto.

- Así mismo, en lo relacionado con la obligación que contraerá el Fideicomiso La Piazza, a través de la suscripción de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo propósito de pagar la cantidad de US\$1.665.202,82; La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen de manera expresa e irrevocable a La Fiduciaria para que en el mencionado documento de crédito se estipule la siguiente forma de pago:
 - a. La cantidad de US\$12.061,75 por los primeros 137 meses a contarse desde el mes de Julio del 2008 al mes de Noviembre del 2019 inclusive;
 - b. La cantidad de US\$5.941,27 por el mes de Diciembre del 2019; y,
 - c. La cantidad de US\$2.267,47 por cada uno de los meses de Enero, Febrero y
 - d. Marzo del 2020 inclusive.
- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, constituir toda clase de gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso a favor de personas naturales y/o jurídicas y/o instituciones financieras, nacionales y/o del exterior; así como, constituir un Fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman este patrimonio para garantizar obligaciones propias y/o de terceros, de acuerdo con los términos y condiciones que instruya la Junta del Fideicomiso para el efecto.
- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, adquirir bienes inmuebles de unidades inmobiliarias existentes y/o de proyectos inmobiliarios, pudiendo suscribir contratos de reserva; promesa de compraventa; y/o, compraventa de acuerdo a los términos y condiciones que instruya la Junta para el efecto.
- Autorizar a la Fiduciaria los términos y condiciones para constituir toda clase de gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso a favor de personas naturales y/o jurídicas y/o instituciones financieras, nacionales y/o del exterior; así como, constituir un Fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman este patrimonio, para garantizar obligaciones propias y/o de terceros.
- Autorizar a la Fiduciaria los términos y condiciones para que el Fideicomiso pueda adquirir bienes inmuebles de unidades inmobiliarias existentes y/o de proyectos inmobiliarios, pudiendo suscribir contratos de reserva; promesa de compraventa; y/o, compraventa según lo instruido por la Junta del Fideicomiso.

La administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 1 de enero al 30 de junio del 2023 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 Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 1 de enero al 30 de junio del 2023 han sido preparados de acuerdo con las 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, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora 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 Administradora.

2.2 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.

2.3 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista e inversiones en bancos.

2.4 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

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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, inversiones y otras cuentas por cobrar, 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

De forma general, los pasivos financieros 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.

Representados por cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 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

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

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Si el periodo de la inversión es mayor a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho a percibir su cobro.

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 practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Otras cuentas por cobrar

Corresponden a concesión de créditos entre relacionadas, las cuales se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho a percibir su cobro.

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 practica 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 instituciones financieras 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 de estas obligaciones se presentan en el estado de resultados 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

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

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.

2.5 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la construcción. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia al Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la Administración del Fideicomiso estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos son las siguientes:

(Continúa)

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Oficinas	20 años
Parqueos	20 años
Bodegas	20 años
Vehículo	5 años
Maquinarias	10 años

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y está medida inicialmente al costo de construcción. Luego de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal durante la vida útil estimada, que se indica a continuación:

Edificio	20 años
----------	---------

2.7 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. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.
- (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

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.9 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 realizar 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) Riesgo de mercado, por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone a 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 presenta endeudamientos a tasas de mercado (Ver Nota 11) con Banco de la Producción S.A. Produbanco, negociadas con intereses fijos.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas.

(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.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Clientes

El Fideicomiso presenta políticas de crédito a 30 días por la facturación de concesiones de inmuebles, y evaluaciones constantes de los clientes con respecto a su record crediticio y su capacidad financiera.

Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar

El Fideicomiso presenta pagares firmados a la orden por los créditos concedidos (otras cuentas por cobrar) y escrituras públicas por anticipos a proveedores, sobre los cuales se ha evaluado su record crediticio y su capacidad financiera. Cabe mencionar, que los créditos y anticipos han sido entregados a partes relacionadas, por cuanto los Accionistas (Personas Naturales) del Constituyente y los deudores del Fideicomiso son los mismos (Sara Amador Ponton y Alfredo Baquerizo Amador).

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores y obligaciones financieras) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del 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 Administradora.

Al 1 de enero al 30 de junio del 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

(Continúa)

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2023</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	529.016	-
Cuentas por cobrar clientes (Nota)	183.518	-
Documentos por cobrar (Nota)	29.920	-
Total activos financieros	<u>742.454</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 12)	1.657	-
Obligaciones financieras (Nota 11)	1.072.595	1.267.770
Total pasivos financieros	<u>1.074.252</u>	<u>1.267.770</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).

Al 1 de enero al 30 de junio del 2023 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>2023</u>
Bancos (a)	<u>529.016</u>

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en Bancos locales.

7. CUENTAS POR COBRAR

(Continúa)

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Anticipos a proveedores (a)	1.102.246
Por concesión mensual (b)	183.518
Documentos por cobrar	29.920
Otras cuentas por cobrar	9.580
	<u>1.325.264</u>

- (a) Incluye principalmente, anticipo a Cinamitop S.A. por contrato de promesa de compraventa de varios bienes inmobiliarios.
- (b) Corresponde a las facturas pendientes de cobro generadas por la concesión de locales comerciales ubicados en el Centro Comercial La Piazza, los cuales no generan interés y tienen vencimiento promedio de 30 días.

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

Corresponde a aportes del Fideicomiso Galago, fideicomiso que fue suscribió mediante Escritura de Constitución el 10 de marzo del 2023, en la cual Fideicomiso La Piazza es constituyente y beneficiario con una participación del 28.41%.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Terrenos	1.167.601
Departamento	293.074
Oficinas	154.285
Vehículos	121.418
Maquinarias	32.582
Parqueos	40.545
Bodegas	14.627
	<u>1.824.132</u>
(-) Depreciación acumulada	(150.602)
	<u>1.673.530</u>

<u>Movimiento</u>	
Saldo al 1 de enero del	1.698.235
Depreciación del año	(24.705)
Saldo al 30 de junio del	<u>1.673.530</u>

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

(Continúa)

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Edificios (a)	3.528.980
Terrenos (b)	<u>173.694</u>
	3.702.674
(-) Depreciación acumulada	<u>(3.176.081)</u>
	<u><u>526.593</u></u>
 <u>Movimiento</u>	
Saldo al 1 de enero del	614.817
Depreciación del año	<u>(88.224)</u>
Saldo al 30 de junio del	<u><u>526.593</u></u>

(a) Corresponde a oficinas, parqueos y bodegas que se encuentran en alquiler.

(b) Corresponde a los lotes de terreno asignado con los números Uno-A y Dos-A del predio denominado "Granja Cañitas" ubicado en el cantón Samborondón, de aproximadamente 7.774 y 9.820 metros cuadrados respectivamente, donde se construyó el proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza".

Pignorados con el Banco Produbanco, y asegurados contra todo riesgo.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
<u>Banco de la Producción S.A.</u>	
Préstamos al 8,95% anual y vencimiento mayo del 2025	2.340.365
(-) Porción de largo plazo	<u>(1.267.770)</u>
Porción de corto plazo	<u><u>1.072.595</u></u>

12. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE Y NO CORRIENTE

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Beneficios por pagar a fideicomitentes	452.287
Intereses financieros	5.285
Ingresos diferidos	5.281
Anticipos de clientes	4.263
Proveedores	<u>1.657</u>
	468.773
(-) Largo plazo, ingreso diferidos y anticipos de clientes	<u>(9.544)</u>
	<u><u>459.229</u></u>

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. SITUACIÓN FISCAL DE 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. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2019 al 2022 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2023</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	776.891
Base imponible de impuesto a la renta	776.891
Tasa de impuesto a la renta	25%
Impuesto a la renta causado	<u>194.223</u>

(c) Otros asuntos – Reformas Tributarias

El 20 de diciembre de 2023, en el Suplemento del Registro Oficial N°461, se publicó la “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, la cual, entre sus principales consideraciones están:

Impuesto a la Renta:

- Residencia fiscal temporal (120 días en un periodo, por un lapso de hasta 5 años), cuyos requisitos entre los cuales es ejecutar inversión mínima por US\$150.000 (por lo menos 5 años de permanencia) o ingresos mensuales (afiliado IESS) de US\$2.510, LRTI.
- Exonerar empresas nuevas que operan en Zona Franca bajo el COPCI por 5 años con tarifa de impuesto a la renta del 0%, y desde el sexto año con tarifa del 15%, LRTI.
- Exonerar por 10 año del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a energía renovable no convencionales e industrialización de gases natural y asociado en Ecuador, basados en el COPCI, LRTI.
Exonerar por 7 año del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a Turismo en Ecuador, basados en el COPCI, con inversión mínima de US\$100.000 y de esto 10% debe ser a Turismo rural, LRTI
- Para ingresos exentos por inversiones mayores a 180 días (hasta 2023, por cuanto para 2024 será de 360 días o más), excluye la limitante de deudas con tarjetas de crédito para aplicar dicha excepción, LRTI.
- Deducción adicional del 50%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años, así como obligados a pagar pensión alimenticia, LRTI

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023

(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años graduados o egresados de Universidades públicas o Institutos superiores o similares de artes y otros considerandos, LRTI.
- Deducción adicional del 75%, por contratar personas para sector construcción y agricultura, LRTI.
- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges, y del 50% sino tienen sentencia, LRTI.
- Se modifica la depreciación, los gastos de arrendamiento mercantil o leasing de acuerdo con la técnica contable, intereses pagados en la adquisición y tributos a la propiedad, serán deducibles sin el valor no supera los US\$35.000, LRTI.
- Las personas naturales que tengan más de dos proyectos no gozaran de la “venta ocasional de inmuebles destinados a la vivienda por personas naturales”, LRTI
- Se modifica los gastos de publicidad, para productos ultra procesado no serán deducibles, en el caso de comercializadores serán de manera proporcional según calculo que debe ser incluido en la reforma al RALRTI, y serán deducibles en un 150% adicional en el caso de publicidad a deportistas o sus programas (estudiantes de bajo recursos, o instituciones sin fines de lucros específicas), LRTI.
- Se modifica para las personas naturales con o a cargo de personas con discapacidad, enfermedades catastróficas, raras y/o huérfanas, el monto de la rebaja por gastos personales será equivalente al 18% del menor valor entre: i) los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal y, ii) el valor de la canasta familiar básica multiplicado por cien (100), LRTI.
- Se elimino los casos que aplicaban exoneración del régimen de precios de transferencia, LRTI.
- Estabilidad tributaria, por 5 años y con un incremento de tarifa en 2 puntos porcentuales, y para esto debe cumplir con la TIE del sector determinado, LRTI.
- Grandes Contribuyentes, no estarán sujetos de retención de impuesto a la renta por ningún agente, excepto por contratistas de hidrocarburos, entidades gobierno central, gobiernos autónomos descentralizados, y las entidades de la seguridad social; sin embargo, deben efectuar una auto retención sobre sus ingresos del mes cuyo % será establecido por resolución, en base a su TIE, LRTI.
- Los Contribuyentes que se dediquen a la producción y/o comercialización de minerales y otros bienes de explotación regulada, deben efectuar una auto retención de hasta el 10% por transacción, LRTI.
- Tratamiento a “CFC - Compañía Foránea Controlada”, la cual comprende a sociedades no residentes o establecimiento permanente no domiciliado en Ecuador, o tenga un beneficiario final residente en Ecuador con participación igual o mayor al 25%, o tenga tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60%, LRTI.
- Se modifica requiriendo la bancarización pasa de US\$1.000 a US\$500 por transacción, LRTI
- Se modifica la Norma tributaria y se establece una tabla progresiva de impuesto a la renta para RIMPE negocios populares, LRTI.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Se modifica y se requiere retener Renta e IVA en compras de bienes o servicios a sociedades o personas naturales definidas como RIMPE, indistintamente de la forma de pago, LRTI

Sanciones:

- Se Modifica la norma tributaria incrementando la sanción por ocultamiento patrimonial que ahora equivale al 2% del valor total de los activos y/o ingresos no declarados por cada mes de atraso, sin superar el 10% máximo sobre la misma variable, inclusive los del exterior de manera directa o indirecta, LRTI.
- Se modifica la sanción hasta por 10 remuneraciones básicas por no entrega de información en los plazos, LRTI.
- Se modifica la sanción por no entregar comprobantes de venta es de 1 a 30 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, LRTI.
- Se agrega en la Ley permitiendo se puedan hacer pagos durante el proceso de determinación o de la desde a notificación de la comunicación de diferencias, y en caso de que el Contribuyente acepte y pague la obligación en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos CT.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se aclara que el capital de crédito otorgados del exterior mayor a 180 días esta exonerado de ISD inclusive si la tasa excede la del Banco Central.
- Se modifica en lo referente a los pagos por rendimientos financieros provenientes de inversiones en mercados de valores o fondos administrados o colectivos, sean a renta fija o variable.

Impuesto al Valor Agregado:

- Se incorpora que el IVA (adquisiciones de bienes o servicios) proyectos inmobiliarios, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.
- El IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing por vehículos 100% eléctricos u otros con cero emisiones destinado para transporte público, comercial y de cuenta propia, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.
- Las Importaciones sin IVA para los sujetos pasivos calificados como usuarios operadores o usuarios de Zonas Francas, LRTI.

Reformas a otros cuerpos normativos:

- COPCI: Sobre concepto de inversión nueva, contenido de los contratos de inversión, entre otros temas.
- COPCI: La base para derechos arancelarios es el valor aduana incluido flete.
- COPCI: Modificación al capítulo de Zona Francas.
- Régimen Asociación Publico-Privadas: Se crea Régimen para atraer inversiones.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Disposiciones Transitorias:

- RIMPE: Se condona valores pendientes de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a contribuyentes RIMPE negocio popular (no se debe hacer declaración).
- Remisiones: Se dispone condonación de revisados del RISE, impuesto a la propiedad de vehículos motorizados, ambiental, a la contaminación vehicular y al 1% a la compraventa de vehículos usados del periodo 2023.
- Remisiones: Se dispone remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias o fiscales internas, conforme resolución del SRI (las que se generen posterior a esta ley, no entran a remisión), el pago debe realizarse hasta 150 días contados a partir de esta ley (no aplica pagos parciales). Además, existe posibilidad de remisión ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pero si estará disponible remisión ante la ANT y por los créditos educativos
- Contratos de Inversión: Quienes justifiquen con existencia de razones de naturaleza económica y sea aprobado por el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, procederá la solicitud de reforma para ampliar cronograma de ejecución de inversiones, así como el incremento del monto de inversión estipulado en contratos de acuerdo con la “Ley para el Fomento Productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal”.

Otras Reformas de Interés:

- ISD: Decreto ejecutivo No. 98 del 29 de diciembre del 2023, establece congelar la tarifa del 3.5% de ISD hasta el 31 de diciembre del 2024.
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios: Mediante Registro Oficial No. 467 en su segundo suplemento de fecha 29 de diciembre del 2023, los Grandes Contribuyentes deben incluir dentro de los comprobantes la leyenda “Gran Contribuyente” y el número de resolución.
- Ministerio del Trabajo: Con Acuerdo Ministerial No. MDT-2023-175 de fecha 15 de diciembre del 2023, se establece el salario básico en US\$460.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

14. INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Concesión de inmuebles	1.190.095
Alicuotas	230.313
	<u>1.420.408</u>

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Honorarios y servicios prestados	398.783
Depreciación de propiedades de inversión	88.224
Depreciación de propiedades y equipos	24.705
Impuestos y contribuciones	14.224
Servicios terceros	12.142
Servicios básicos	9.261
Seguros	4.934
Gastos legales	399
Suministros de oficina	93
Otros gastos	97
	<u>552.862</u>

16. OTROS INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Ingresos financieros	22.508
Otros	500
	<u>23.008</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

- Estado de excepción por conflicto interno

Mediante Decretos Ejecutivo No. 110 de 08 de enero de 2024 y No. 111 de 09 de enero de 2024, el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional por grave conmoción interna y por existencia de conflicto armado interno, de acuerdo con el artículo 164 de la Constitución de la República. El estado excepción tendrá vigencia de 60 días, es decir hasta el 08 de marzo de 2024. Con respecto a la libertad de tránsito, se dispone lo siguiente: "Libertad de tránsito – se prohíbe la circulación de las personas todos los días desde las 23h00 a las 05h00, con las siguientes excepciones: servicios de salud públicos y privados, seguridad privada, atención de emergencias, personas del sector exportador, de la cadena logística, del transporte de carga, trabajadores de compañías que operen durante la noche, personas que se dirigen desde o a aeropuertos, abogados, periodistas, servicios públicos y sectores estratégicos, personas en ejercicio de actividades económicas que abastezcan una cadena productiva, entre otros".

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 193 del 7 de marzo del 2024, se renovó por treinta días adicionales, la declaratoria de estado de excepción en todo el territorio nacional por grave conmoción interna y por conflicto armado interno.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Reformas tributarias 2024

Mediante Registro Oficial No. 516 del 12 de marzo del 2024, se publica la “Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica”, con las siguientes reformas tributarias:

- Se establece nueva tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 13%, siendo esta última modificada mediante Decreto Ejecutivo para llegar hasta la tarifa del 15%;
- Se establece la tarifa del 5% de IVA en la compra de materiales de construcción;
- Todas las Sociedades definidas en el Art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno que hayan generado utilidad gravable en el 2022, excepto micro y pequeñas empresas, en base a dicha utilidad deben cancelar en marzo del 2024 y 2025 el 3,25% como contribución para financiar la defensa en el conflicto interno;
- Los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito deben cancelar hasta mayo del 2024 una contribución entre el 5% al 25% en base a su utilidad gravada del periodo 2023 para financiar la defensa en el conflicto interno; y,
- Se establece la tarifa del 5% por salida de divisas.

Cancelación de inscripción del mercado de valores

Mediante resolución 2023.G.19.026176 del 26 de septiembre del 2023, se aprueba que el Fideicomiso sea un negocio fiduciario no inscrito.

A excepto de lo antes mencionado, al 1 de enero al 30 de junio del 2023 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza