

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2023

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Constituyentes y Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Julio 14, 2023 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO, al 31 de diciembre del 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2023, el Fideicomiso mantiene saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas por US\$5,501,924 y US\$3,104,924, respectivamente, ver Notas 4. CUENTAS POR COBRAR y 9. CUENTAS POR PAGAR.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literales a) y b) que describe la incertidumbre relacionada con los efectos del Decreto Ejecutivo emitido el 9 de enero del 2024 en el que se reconoce la existencia de un conflicto armado en Ecuador y la “Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica” publicada el 12 de marzo del 2024. Hasta la fecha de emisión de esta opinión (Abril 30, 2024), el Fideicomiso que se dedica principalmente a la ejecución de un proyecto inmobiliario, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONOMICA, ha estado operando normalmente; sin embargo, no nos es posible aun establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.
8. La reestructuración de los estados financieros se explica en la Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

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

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

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

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

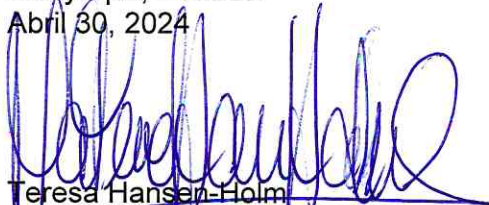
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO, al 31 de diciembre del 2023, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

14. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera al 31 de diciembre del 2023 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se adjunta en el Anexo 2.

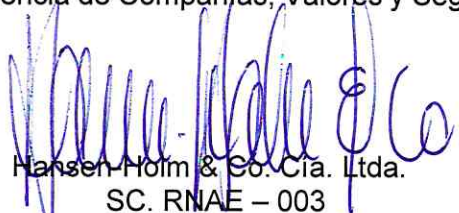
Guayaquil, Ecuador

Abril 30, 2024



Teresa Hansen-Holm

Matricula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.

SC. RNAE - 003

RMV - 2007.1.14.00004

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

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

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13 2022</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		1,251	2,615
Cuentas por cobrar	4	5,527,100	5,846,455
Inventarios	5	540,888	1,217,924
Activos no corrientes disponibles para la venta	7	143,000	0
Total activo corriente		<u>6,212,239</u>	<u>7,066,994</u>
Otros activos	8	7,846	24,574
Impuesto diferido	11	208,005	234,128
Total activo no corriente		<u>215,851</u>	<u>258,702</u>
Total activos		<u>6,428,090</u>	<u>7,325,696</u>
Cuentas de orden	14	4,372,100	4,372,100
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	3,127,448	2,537,285
Total pasivo corriente		<u>3,127,448</u>	<u>2,537,285</u>
Anticipos de clientes	10	695,662	2,245,764
Total pasivo no corriente		<u>695,662</u>	<u>2,245,764</u>
Total pasivos		3,823,110	4,783,049
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	12	2,884,963	2,880,263
Resultados acumulados	12	(279,983)	(337,616)
Total patrimonio		<u>2,604,980</u>	<u>2,542,647</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>6,428,090</u>	<u>7,325,696</u>
Cuentas de orden	14	4,372,100	4,372,100

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13 2022</u>
Ingresos por actividades ordinarias		790,800	2,234,881
Costo de ventas		<u>(677,036)</u>	<u>(3,218,718)</u>
Utilidad (pérdida) bruta		113,764	(983,837)
<u>Gastos</u>			
Gastos de venta y administración		(24,202)	(275,547)
Gastos financieros		<u>(7,598)</u>	<u>(2,495)</u>
Total gastos		(31,800)	(278,042)
Otros ingresos		<u>16,949</u>	<u>0</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		98,913	(1,261,879)
Impuesto a las ganancias	11	<u>(26,123)</u>	<u>293,737</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u><u>72,790</u></u>	<u><u>(968,142)</u></u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aporte patrimonial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2021	2,767,015	100,994	2,868,009
Nuevos aportes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u> , Aporte patrimonial	3,000	0	3,000
Reverso de restitución, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u> , Aporte patrimonial	110,248	0	110,248
Ajustes, ver Nota 14. <u>REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS</u>		529,532	529,532
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(968,142)</u>	<u>(968,142)</u>
Saldos a diciembre 31, 2022, reestructurado	2,880,263	(337,616)	2,542,647
Nuevos aportes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u> , Aporte patrimonial	4,700		4,700
Ajustes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u> , Resultados acumulados		(15,157)	(15,157)
Utilidad neta del ejercicio		<u>72,790</u>	<u>72,790</u>
Saldos a diciembre 31, 2023	<u>2,884,963</u>	<u>(279,983)</u>	<u>2,604,980</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	72,790	(968,142)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	26,123	(293,737)
Valor neto realizable	(246,716)	762,875
Amortización de comisiones	16,727	269,395
Ajustes reestructuración	0	(2,246)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
(Disminución) en activos	194,568	2,628,076
Aumento en pasivos	(69,556)	(2,511,808)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(6,064)</u>	<u>(115,587)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Nuevos aportes de constituyente	4,700	3,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	<u>4,700</u>	<u>3,000</u>
(Disminución) neta en efectivo	(1,364)	(112,587)
Efectivo al comienzo del año	2,615	115,202
Efectivo al final del año	1,251	2,615

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Antecedentes

Mediante escritura pública celebrada en la Notaria Quincuagesima del cantón Guayaquil el 1 de abril del 2015 se constituye el Fideicomiso Mercantil Vigerano.

Constituyente y Beneficiario

Vigerano S.A.

Objeto

El Fideicomiso Mercantil Vigerano tiene por objeto la ejecución del proyecto denominado "Torre Baro" en el inmueble, con dinero o recursos aportados por los constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los prominentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato constitutivo.

Aportes del constituyente

El constituyente aporta al fideicomiso:

- La cantidad de US\$15,273.42 (quince mil doscientos setenta y tres con 42/100 dólares de los Estados Unidos de América) que será utilizada en el pago de los gastos de constitución del presente contrato y en otros gastos o egresos del fideicomiso.
- El lote de terreno de treinta y seis mil quinientos veintitrés metros cuadrados con setenta y tres decímetros cuadrados (36,523.73 m2) identificado como la Manzana 870 (Macrolote K – Quinta Etapa) de la Urbanización Terranostra, en el cantón Guayaquil provincia del Guayas, República del Ecuador.

Reforma al contrato de constitución

Mediante escritura pública celebrada el 10 de julio del 2019 ante la notaría Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, se procedió con la segunda reforma integral del Fideicomiso Mercantil Vigerano, la cual cambia su modalidad de administración de flujos a Fideicomiso Inmobiliario Integral.

Con fecha 24 de septiembre del 2019, se realizó la cesión de activos y pasivos inherentes al proyecto inmobiliario Torre Baro.

Inscripción Mercado de Valores

Con fecha 16 de febrero del 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió el certificado de inscripción No.2017.G.13.001959.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2023 fueron aprobados por la Administración y serán puestos en consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación.

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

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

a) Bases de elaboración

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

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

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

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

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra

compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el Fideicomiso solo mantiene activos y pasivos financieros clasificados en la categoría de medidos al costo amortizado. Los activos y pasivos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar y pagar sus flujos contractuales. Se presentan en el activo y pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, los cuales se clasifican como activos y pasivos no corrientes, respectivamente.

Los activos financieros a costo amortizado comprenden el efectivo y los deudores comerciales.

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

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

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

c) Inventarios

Los inventarios se expresan al valor menor entre el costo y el valor neto de realización.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde al costo de las villas y departamentos disponibles para la venta, los cuales se reconocerán en resultados en la medida que se satisfaga la obligación de desempeño (entrega de los inmuebles) acordada en las promesas de compraventa firmadas con los compradores.

d) Impuesto a las ganancias

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

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

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

e) Provisiones

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

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia el Fideicomiso y la transferencia se puede medir fiablemente.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

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

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

...Ver página siguiente Nota 4. CUENTAS POR COBRAR.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, los saldos de las cuentas por cobrar están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 14 2022</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Vigerano S.A.	5,501,924	5,282,211
Clientes	8,063	547,131
Otros	17,113	17,113
	<u>5,527,100</u>	<u>5,846,455</u>

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13 2022</u>
Inventario de departamentos (1)	533,570	1,343,455
Inventario de villas (1)	134,072	247,939
Estimación de valor neto realizable (1)	(126,754)	(373,470)
	<u>540,888</u>	<u>1,217,924</u>

(1) Durante el 2023 y 2022, el movimiento de los inventarios es el siguiente:

	<u>Departamentos</u>	<u>Villas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2021	0	0	0
Reclasificación (i)	4,316,262	724,787	5,041,049
Ventas	(2,140,372)	(160,886)	(2,301,258)
Estimación de valor neto realizable	(762,875)	0	(762,875)
Reverso de estimación de valor neto realizable del año	86,639	0	86,639
Ventas de años anteriores (ii)	(832,435)	(315,962)	(1,148,397)
Reverso de estimación de valor neto realizable de años anteriores (ii)	302,766	0	302,766
Saldo al 31 de diciembre del 2022	969,985	247,939	1,217,924
Ventas	(809,885)	(113,867)	(923,752)
Reverso de estimación de valor neto realizable del año	246,716	0	246,716
	<u>406,816</u>	<u>134,072</u>	<u>540,888</u>

(i) Ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN.

(ii) Ver Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

...Ver página siguiente Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN.

6. OBRAS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre del 2022, el movimiento de las obras en ejecución fue como sigue:

Saldo inicial	6,791,048
<u>Más</u>	
Adición	88,297
Reverso (1)	110,249
<u>Menos</u>	
Ventas	(241,224)
Aporte a fideicomiso (2)	(1,001,910)
Alcance a restitución por obra civil (3)	(705,411)
Reclasificación (4)	(5,041,049)
	<u>0</u>

(1) Ver Nota 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

(2) Corresponde a aporte realizado al Fideicomiso Mercantil REITs E1, convirtiéndose en derecho fiduciario, el cual posteriormente se cedió a Vigerano S.A.

(3) Mediante escritura pública de restitución de obra civil de fecha 29 de julio del 2022, el Fideicomiso restituye a favor de Vigerano S.A., la obra civil correspondiente a 5 casas de la urbanización Torre Baró en Terranostra.

(4) Ver Nota 5. INVENTARIOS.

7. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de los corrientes disponibles para la venta corresponde a departamento recibido como dación de pago de promesa de compraventa firmada con un cliente.

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de otros activos corresponde a comisiones pagadas por la comercialización de las villas y departamentos del proyecto.

Al 31 de diciembre del 2023, se contabilizó en el gasto US\$16,727 (2022: US\$269,395) relacionado a la realización por la entrega de villas y departamentos a clientes.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveedores	5,342	5,342
<u>Partes relacionadas</u>		
Vigerano S.A.	2,567,762	1,977,601
Fideicomiso Mercantil REITs E1	537,162	537,162
Otras	17,182	17,180
	<u>3,127,448</u>	<u>2,537,285</u>

10. ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de los anticipos recibidos de los clientes por las promesas de compraventa y reservas ascienden a US\$695,662 (2022: US\$2,245,764).

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la conciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	98,913	(1,261,879)
Gastos no deducibles	5,580	2,540
Diferencia temporaria	<u>(246,716)</u>	<u>762,875</u>
(Pérdida) tributaria	(142,223)	(496,464)

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	234,128	16,083
(Reverso) generación del año, neto	(26,123)	293,737
(Reverso) de años anteriores (1)	<u>0</u>	<u>(75,692)</u>
Saldo final	<u>208,005</u>	<u>234,128</u>

(1) Ver Nota 12. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

Reformas tributarias

Mediante Registro Oficial No. 461 de fecha 20 de diciembre del 2023, se publica la "Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo", la cual se encuentra reglamentada a la fecha de emisión de este informe.

A continuación, los principales puntos de la ley son:

- Las autoretenciones para los grandes contribuyentes;
- Amnistía o condonación tributaria;
- Devolución de IVA para la construcción de proyectos inmobiliarios; y,
- Otros.

12. PATRIMONIO

Aporte patrimonial

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el movimiento del aporte patrimonial del Fideicomiso fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	2,767,015
Nuevos aportes (1)	3,000
Reverso de restitución (2)	110,248
Saldo al 31 de diciembre del 2022	2,880,263
Nuevos aportes (1)	4,700
Saldo al 31 de diciembre del 2023	2,884,963

(1) Corresponden a los valores aportados por Vigerano S.A. en efectivo.

(2) Mediante oficio de fecha 27 de junio del 2022, el constituyente instruye al Fideicomiso la reversión de la restitución realizada en años anteriores considerando que los bienes serán vendidos por el Fideicomiso, ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el movimiento de los resultados acumulados fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	100,994
Ajustes (1)	529,532
(Pérdida) neta del ejercicio	(968,142)
Saldo al 31 de diciembre del 2022, reestructurado	(337,616)
Ajustes (1)	(15,157)
Utilidad neta del ejercicio	72,790
Saldo al 31 de diciembre del 2023	(279,983)

(1) Los ajustes a resultados acumulados fueron los siguientes:

	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13</u>	
		<u>Del periodo</u> <u>2022</u>	<u>De años</u> <u>anteriores</u>
Reconocimiento de ingresos y costos	0	2,646	684,713
Reverso de activos por impuesto diferidos	0	(21,659)	(75,692)
Descargo de comisiones en ventas	0	0	(25,568)
Baja de cuentas por cobrar	(15,157)	(400)	(53,921)
Saldo al 31 de diciembre del 2023 (i)	(15,157)	(19,413)	529,532

(i) Ver Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literal c).

13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

A efectos, de que los estados financieros sean comparativos se reestructuraron las principales cuentas de los estados financieros al 31 de diciembre del 2022 de la siguiente manera:

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente</u> <u>reportado</u>
<u>Estado de situación financiera</u>			
<u>Activo corriente</u>			
Cuentas por cobrar	5,846,455	785,024	5,061,431
Inventarios	1,217,924	(975,263)	2,193,187
<u>Activo no corriente</u>			
Otros activos	24,574	(25,568)	50,142
Impuesto diferido	234,128	(97,351)	331,479
	7,323,081	(313,158)	7,636,239

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Pasivo no corriente</u>			
Anticipos de clientes	2,245,764	823,277	3,069,041
<u>Patrimonio</u>			
Resultados acumulados	<u>(337,616)</u>	<u>(510,119)</u>	<u>(847,735)</u>
	1,908,148	313,158	2,221,306
<u>Cuentas de orden</u>			
Cuentas de orden deudoras	4,372,100	4,372,100	0
Cuentas de orden acreedoras	4,372,100	4,372,100	0
	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Ingreso por actividades ordinarias	2,234,881	132,278	2,102,603
Costo de ventas	(3,218,718)	(129,632)	(3,089,086)
Gastos de venta y administración	(275,547)	(400)	(275,147)
Impuesto a las ganancias	<u>293,737</u>	<u>(21,659)</u>	<u>315,396</u>
	(965,647)	19,413	(946,234)

14. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre del 2023 y 2012, las cuentas de orden se componen de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hipoteca de bienes	<u>4,372,100</u>	<u>4,372,100</u>
	<u>4,372,100</u>	<u>4,372,100</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 30, 2024) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por las situaciones que se describen a continuación:

a) Conflicto armado en Ecuador

El martes 9 de enero del 2024, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 111 (publicado en el R.O. No. 474 del 10 de enero del 2024) reconoce la existencia de un conflicto armado interno, dispone la movilización e intervención de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en el territorio nacional para garantizar la soberanía e integridad territorial y ordena a las Fuerzas Armadas ejecutar operaciones militares para neutralizar a los grupos identificados del crimen organizado transnacional, organizaciones terroristas y los actores no estatales beligerantes.

b) “Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica”

Mediante Registro Oficial – Suplemento No. 516 de fecha 12 de marzo del 2024, se publica la “Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica”. A continuación, los principales puntos de la ley son:

- Contribución temporal de seguridad (CTS) del 3.25% sobre la utilidad gravada del ejercicio fiscal 2022, para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con fecha máximo de pago del 31 de marzo 2024 y 2025.
- En la Ley de Régimen Tributario Interno se incrementa la tarifa general del Impuesto al Valor Agregado e incorpora la tarifa del Impuesto al Valor Agregado del 5% en las transferencias locales de materiales de construcción.
- En la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, se reforma la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas que será del 5%.

c) Ratificación de ajuste a resultados acumulados

Mediante Acta de Comité del Fideicomiso de fecha 30 de abril 2024, se ratifica los ajustes mencionados en las Notas 12. PATRIMONIO y 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO al amparo de lo dispuesto por el Consejo Nacional de Valores (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) en la Resolución No. CNV-008-2006 que contiene las Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).
2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.
3. La Administradora de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.
4. Nuestro trabajo se desarrolló con base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administradora de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO, no ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.
5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 15 del Capítulo IV, Sección IV de la Resolución No. CNV-008-2006.

Respecto a la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones indicamos lo siguiente:

- a) Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores

Las actividades realizadas por FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO durante el año 2023, se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores y los Reglamentos que rigen su actividad.

b) Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO por el período terminado al 31 de diciembre del 2023, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno del Fideicomiso.

A continuación, detallamos los puntos identificados en nuestra revisión y reportados en la carta denominada "Comunicación de deficiencias en el control interno":

No.	Observaciones
1.-	Formalización de aprobación de estados financieros
2.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con partes relacionadas

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el mismo que es emitido hasta el 31 de julio del 2024.

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

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

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

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

No hubo recomendaciones en informes anteriores.

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

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

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

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en su calidad de representante legal del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias recibidas durante el periodo 2023.

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

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

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

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Aportes de los constituyentes y 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

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