

FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2023

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

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

PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

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

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA

Guayaquil, 25 de abril del 2024

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** al 31 de diciembre de 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 25 de abril del 2024, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administración del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

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


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

FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Misanella al 31 de diciembre del 2023, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Misanella

FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Misanelle al 31 de diciembre de 2023 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Misanelle

FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA

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

DICIEMBRE 31 DEL 2023

El informe, de fecha 25 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Misanelle

FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El Fideicomiso Mercantil de administración tiene por objeto es recibir los bienes presentes mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad de que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones. <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Misanella

FIDEICOMISO MERCANTIL SALMOTORSA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Recibir y administrar los bienes fideicomitidos de manera prudente y diligente; y, una vez que el Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa haya alcanzado las promesas de compraventas necesarias para decretar el punto de equilibrio de cada etapa de referido fideicomiso, previa solicitud de Messina S.A., y cumplidas las condiciones establecidas en este fideicomiso, en el Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa y en el Acuerdo, deberá transferir los lotes en el orden establecido en el plano que se agrega como habilitante al presente contrato. El constituyente se obliga a cancelar todos los gastos notariales, habilitantes que se requieran y costo de transferencia que conlleve el aporte de cada lote al Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa. 			X
<ul style="list-style-type: none"> La compañía Misanella S.A. será quién dé la instrucción al Fideicomiso Mercantil Misanella para el aporte de los dos lotes esquineros conforme el Acuerdo Comercial. El constituyente se obliga a cancelar todos los gastos notariales, habilitantes que se requieran y costo de transferencia que conlleve el aporte de cada lote al fideicomiso mercantil Almar Barandúa. 			X
<ul style="list-style-type: none"> La transferencia de los lotes deberá realizarse por el Fideicomiso Mercantil Misanella en calidad de constituyente aportante al Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> A partir del tercer año de haberse constituido el fideicomiso mercantil Almar Barandúa, el constituyente podrá instruir a la fiduciaria vender directamente a un tercero el lote de terreno número uno, salvo que Messina S.A. haya iniciado el pago del lote de terreno número cuatro, en cuyo evento, la posibilidad de vender el lote de terreno número uno será a partir del cuarto año y no del tercer año. Similarmente, el constituyente podrá decidir a partir del sexto año de constituido el fideicomiso mercantil Almar Barandúa, vender directamente a un tercero el lote restante, esto es, el lote de terreno número cinco. El constituyente dará la primera opción de compra a Messina S.A. Para los lotes de terreno número uno y cinco. El constituyente deberá tomar todas las medidas necesarias para asegurarse que la potencial venta de los lotes de terreno números uno o cinco no constituya un perjuicio al proyecto 			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>inmobiliario Almar Barandúa. En el evento que el constituyente venda uno o los dos lotes de terreno números uno o cinco, el constituyente deberá pagar proporcionalmente al fideicomiso mercantil Almar Barandúa las obras de infraestructura, tales como: calle; redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, internet, entre otras; cerramiento perimetral, garita, guardianía, cámaras de vigilancia, y demás seguridades; permisos de construcción; y, otros afines. Se pagará lo registrado en libros contables del fideicomiso mercantil Almar Barandúa, y lo que falte por hacerse se pagará según las proyecciones realizadas por Messina S.A. y sobre la base del informe del fiscalizador, en el evento que, haya discrepancias se someterán a la decisión de un perito sorteado de la cámara de construcción de guayaquil, acorde a lo estipulado en el acuerdo comercial.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Las partes acuerdan que el área comercial será desarrollada en el lote de terreno número siete, conforme el acuerdo comercial, la compañía Misanella S.A. instruirá de forma conjunta con Messina S.A. el mecanismo idóneo para esta sociedad y el desarrollo de las áreas comerciales. 			X
<ul style="list-style-type: none"> En caso de requerirlo el constituyente mediante instrucción fiduciaria, abrir una cuenta bancaria en la entidad financiera que este designe, para lo cual el constituyente se compromete a entregar el aporte en numerario que se requiera para la apertura de la cuenta bancaria. 			X
<ul style="list-style-type: none"> Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de los bienes aportados. La fiduciaria de manera facultativa podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada a los bienes aportados por el constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generaren con motivo de la administración de este fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o el constituyente y/o beneficiario se los proporcionare, caso contrario la fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral. 			X
<ul style="list-style-type: none"> Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al constituyente y beneficiario dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del mes al que se refiere dicha rendición de cuentas. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto fideicomiso e instrucciones impartidas de acuerdo con los aportes que estos realicen; así como, aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato. 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo de conformidad al avalúo pericial que se agrega como habilitante al presente contrato. 	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Misanella

FIDEICOMISO MERCANTIL SALMOTORSA

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

DICIEMBRE 31 DEL 2023

El informe, de fecha 25 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Misanella

FIDEICOMISO MERCANTIL SALMOTORSA

REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2023.

Preparado por:

**Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Misanella**