



## FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03

### RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS

**FECHA DE CORTE:** Al 31 de diciembre de 2024

**FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO:** 6 de octubre de 2023

**ADMINISTRADOR:**

- ❑ FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

**RUC DEL FONDO:**

- ❑ 1793211180001

**FECHA DE INSCRIPCIÓN CPMV:**

- ❑ 21 de noviembre de 2023

**No. INSCRIPCIÓN CPMV DEL FONDO:**

- ❑ 2023.Q.11.003883

**No. INSCRIPCIÓN CPMV DE LAS CUOTAS:**

- ❑ 2023.Q.02.003884

**RESOLUCIÓN No.:**

- ❑ SCVS-IRQ-DRMV-2023-00091176

▼ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03**  
**RENDICIÓN ANUAL DE CUENTAS**

**ANTECEDENTES:**

Mediante escritura pública otorgada ante la abogada María Fernanda Santillan Torres, Notaria Vigésima Sexta Suplente del cantón Quito, por licencia concedida a su titular Dr. Homero López Obando, el día 6 de octubre de 2023, se constituyó el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03.

**OBJETO DEL FONDO:**

El FONDO tiene como finalidad primordial invertir en la compra de bienes INMUEBLES ubicados en territorio nacional, para su arriendo a personas jurídicas nacionales o extranjeras. El FONDO podrá también invertir sus excedentes de liquidez no destinada a adquirir INMUEBLES, de conformidad con lo estipulado en la POLÍTICA DE INVERSIÓN señalada en el REGLAMENTO.

**A. CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES:**

Teniendo en consideración las diferentes fases en las cuales se desarrolla el FONDO, las instrucciones que cumple el ADMINISTRADOR son:

<b>FASE INICIAL</b>	
Designar y contratar, a precios de mercado, al CALIFICADOR DE RIESGOS, AUDITORA EXTERNA y CUSTODIO, de conformidad con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia, los mismos que podrán ser reemplazados en cualquier momento por otros a ser determinados según lo dispuesto en el presente REGLAMENTO, hallándose el FONDO facultado para suscribir los contratos correspondientes.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Con fecha 10 de octubre de 2023, se suscribió el CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA LA CALIFICACIÓN DE RIESGOS, con la Compañía CALIFICADORA DE RIESGOS BANKWATCH RATINGS DEL ECUADOR S.A. Con fecha 11 de octubre de 2023 se suscribió el CONTRATO CIVIL DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE “AUDITORÍA EXTERNA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS” POR EL AÑO QUE TERMINARÁ AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, con la Firma de Auditores BDO ECUADOR S.A.</li><li>- Con fecha 16 de octubre de 2023, se suscribió el CONTRATO DE DEPOSITO, con el DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES DECEVALE S.A.</li></ul>
Conformar, convocar y asistir a las reuniones del COMITÉ INMOBILIARIO.	Con fechas 17 y 20 de noviembre de 2023, se asistió al Comité Inmobiliario. Con fechas 03 de octubre de 2024, se asistió al Comité Inmobiliario en el que se recomendó al Comité de Inversiones contratar a la compañía ROMERO & RAICES ROMRA S.A. como perito evaluador del Fondo.

Emitir el PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA.	En la ciudad de Quito a los 17 días de noviembre de 2023 fue emitido el Prospecto de Oferta Pública.
Obtener la información y/o documentación que pudiera requerirse a efectos de lograr las autorizaciones correspondientes para la inscripción del FONDO y las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores, pudiendo contratar, a precios de mercado, a las personas que el ADMINISTRADOR considere necesarias para el efecto.	Se obtuvo la información y documentación para inscribir el Fondo y las Cuotas en el Catastro Público de Mercado de Valores. Por lo que, conforme RESOLUCIÓN No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00091176 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que autoriza el funcionamiento del FONDO, aprueba la oferta pública, aprueba el Prospecto de Oferta Pública y dispone la inscripción de la respectiva emisión en el Catastro Público del Mercado de Valores.
Solicitar y obtener las autorizaciones que se requieran para inscribir el FONDO y las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores del Ecuador y en todos los demás registros que fueren requeridos; y, de ser necesario y legalmente factible, solicitar la prórroga del plazo de oferta pública de las CUOTAS.	Se obtuvo las autorizaciones para inscribir el Fondo y las Cuotas en el Catastro Público del Mercado de Valores, en la Bolsa de Valores de Quito.
Designar y contratar, a precios de mercado, a una o varias casas de valores, a efectos de la colocación de las CUOTAS.	Con fecha 10 de octubre de 2023, se suscribió el Contrato de Prestación de Servicios de Colocación de Cuotas de un Fondo Colectivo de Inversión, con PROBROKERS S.A. casa de valores, contrato que a la fecha de la presente rendición de cuentas se encuentra vigente.
Emitir las CUOTAS durante el PLAZO MÁXIMO DE COLOCACIÓN hasta por el MONTO MÁXIMO, conforme las mismas se vayan colocando.	Se emitieron las cuotas durante el plazo máximo de oferta pública por el monto máximo que asciende a USD\$11'770.000.
Recibir el dinero que se genere por la colocación primaria de las CUOTAS.	Se recibió el dinero generado por la colocación primaria de las Cuotas.
Conocer la definición adoptada por el COMITÉ DE INVERSIONES respecto de los INMUEBLES que adquirirá el FONDO, previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO.	Se conoció la definición adoptada por el Comité de Inversiones respecto de los inmuebles que adquirió el Fondo, previamente recomendado por el Comité Inmobiliario.
Contratar, a precios de mercado, a dos (2) peritos AVALUADORES, con el fin de que los mismos realicen los avalúos de los INMUEBLES necesarios previos a que el COMITÉ INMOBILIARIO recomiende y el COMITÉ DE INVERSIONES decida respecto de la adquisición, la suscripción de promesas de adquisición, la suscripción de cartas de intención, promesas de venta, venta o enajenación de los INMUEBLES.	Se contrató a los siguientes peritos evaluadores para que realicen los avalúos de los INMUEBLES necesarios previos a que el COMITÉ INMOBILIARIO recomiende y el COMITÉ DE INVERSIONES decida respecto de la adquisición, la suscripción de promesas de adquisición, la suscripción de cartas de intención, promesas de venta, venta o enajenación de los INMUEBLES. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avalinco Cía. Ltda. Avalúos, Inmobiliaria y Construcciones</li> <li>- Inmobiliaria La Coruña</li> </ul>
Suscribir con el o los propietarios de los INMUEBLES establecidos por el COMITÉ	Se suscribió con los siguientes propietarios de los INMUEBLES establecidos por el COMITÉ DE INVERSIONES previa

<p>DE INVERSIONES previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO, una carta de intención de compra, en los términos y condiciones establecidos por el referido COMITÉ DE INVERSIONES. Se aclara que, para efectos de aplicación del presente literal, el precio que podrá constar en la carta de intención como valor de compra de los INMUEBLES, deberá ser igual o inferior al valor comercial más bajo que constare en los dos (2) avalúos a realizarse por los AVALUADORES, previo a la suscripción de los contratos de compraventa. Se aclara además que los avalúos de los INMUEBLES a adquirirse deberán tener una vigencia máxima de trescientos sesenta (360) días a contarse desde su realización hasta la fecha en la cual se resuelva proceder a la adquisición de tales INMUEBLES.</p>	<p>recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO, una carta de intención de compra, considerando el precio como valor de compra igual o inferior al valor comercial más bajo que constare en los dos (2) avalúos mismos que tenían una vigencia máxima de trescientos sesenta (360) días a contarse desde su realización hasta la fecha en la cual se adquirió tales INMUEBLES:</p> <p>Las cartas de intención de compra fueron suscritas con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Multicines, con fecha 20/11/2023</li> <li>- PICHINCHA SISTEMAS ACOVI C.A con fecha 20/11/2023</li> <li>- FIDEICOMISO INMORIGOLINO INMUEBLES con fecha 22/11/2023</li> </ul>
<p>Realizar las inversiones que defina el COMITÉ DE INVERSIONES, mismas que para esta FASE INICIAL, solo podrán ser realizadas en depósitos en instituciones del sistema financiero controladas por la Superintendencia de Bancos con una calificación de riesgo AAA- o superior y demás valores de renta fija, crediticios o contentivos de obligaciones numerarias a cargo de, avalados por o garantizados por ellas, inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.</p>	<p>En la fase inicial se invirtieron USD.180,290.00 en BGR.</p>
<p>En caso de que el ADMINISTRADOR declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El ADMINISTRADOR informará en tal sentido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las Bolsas de Valores, a los INVERSIONISTAS, al CALIFICADOR DE RIESGOS y a la AUDITORA EXTERNA.</li> <li>- Se declarará terminado el plazo del FONDO y el ADMINISTRADOR iniciará el proceso de liquidación del FONDO, de la siguiente manera: El FONDO asumirá todos los costos,</li> </ul>	<p>No aplica, toda vez que SI se declaró punto de equilibrio.</p>

gastos, honorarios y tributos que haya demandado o demande su constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación. Además, se liquidarán todos los activos del FONDO y el producto neto de los mismos deberá ser restituido a los INVERSIONISTAS que hubieren adquirido CUOTAS, de la siguiente manera, en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al momento en el que el ADMINISTRADOR declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO: iii.1) El monto de capital aportado al FONDO a la adquisición de las CUOTAS será restituido a cada INVERSIONISTA en proporción a las CUOTAS adquiridas; iii.2) Los rendimientos obtenidos por el FONDO, netos de costos, gastos, honorarios y tributos, serán distribuidos en proporción a la participación de cada INVERSIONISTA en el capital del FONDO y a la fecha en la que cada INVERSIONISTA adquirió su CUOTA y realizó su respectivo aporte. Se aclara que de producirse este evento no habrá lugar al pago de penalidad o indemnización alguna a favor de los INVERSIONISTAS por parte del FONDO o de su ADMINISTRADOR. Expresamente se aclara que ni el ADMINISTRADOR, ni el FONDO, de manera individual, conjunta o solidaria, aseguran o garantizan la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO. Ni el ADMINISTRADOR ni el FONDO ofrecen, aseguran o garantizan beneficio, rentabilidad, resultado o retorno de clase alguna a los INVERSIONISTAS o a terceros, ni para los CUOTAS a ser colocadas.

▼ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

- El ADMINISTRADOR presentará ante la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS una rendición de cuentas final de su gestión. Dicha rendición de cuentas será además presentada a los INVERSIONISTAS mediante una publicación en la página web del ADMINISTRADOR. Dicha rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la misma a la ASAMBLEA, por parte del respectivo INVERSIONISTA. Transcurrido el plazo señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas, el ADMINISTRADOR levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FONDO. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario del ADMINISTRADOR, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el FONDO. Si los INVERSIONISTAS no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, el ADMINISTRADOR deberá hacer constar en el Acta de Liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado en el presente literal, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del FONDO se efectúe. Sin perjuicio de lo antes señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este REGLAMENTO para la solución de conflictos. Se deja expresa constancia de que el ADMINISTRADOR se encuentra autorizado para que por sí solo

<p>realizar todos los trámites necesarios y suscribir los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del FONDO, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas al ADMINISTRADOR. Se deja expresa constancia de que en caso de que el ADMINISTRADOR no pueda entregar el remanente del FONDO al INVERSIONISTA que corresponda, podrá consignar judicialmente el mismo ante cualquier juzgado del país a costo del respectivo INVERSIONISTA.</p>													
<p align="center"><b>FASE DE OPERACIÓN:</b>  <b>Una vez certificado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, el ADMINISTRADOR procederá de la siguiente manera:</b></p>													
<p>Convocar a los INVERSIONISTAS a la primera ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS según el proceso señalado más adelante.</p>	<p>Con fecha 23 de enero 2024 se convocó a la Primera Asamblea Ordinaria del Fondo De Inversión Colectivo Reit 03, misma que se llevó a cabo el día Jueves 1 de febrero de 2024 a las 11:00 am; vía telemática.</p>												
<p>Una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO, celebrar contratos de compraventa de los INMUEBLES sobre los cuales se hubieren firmado, durante la FASE INICIAL, las cartas de intención, promesas de compra u opciones de compra.</p>	<p>Se han celebrado los contratos de compraventa de los inmuebles, conforme se detalla a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="734 1310 1404 1512"> <thead> <tr> <th>Propietario</th> <th>Precio</th> <th>Fecha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles</td> <td>1.575.000,00</td> <td>30/11/2023</td> </tr> <tr> <td>Multicines S.,A</td> <td>8.049.534,00</td> <td>30/11/2023</td> </tr> <tr> <td>Compañía Pichincha Sistemas Acovi C.A.</td> <td>1.975.000,00</td> <td>6/12/2023</td> </tr> </tbody> </table>	Propietario	Precio	Fecha	Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	1.575.000,00	30/11/2023	Multicines S.,A	8.049.534,00	30/11/2023	Compañía Pichincha Sistemas Acovi C.A.	1.975.000,00	6/12/2023
Propietario	Precio	Fecha											
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	1.575.000,00	30/11/2023											
Multicines S.,A	8.049.534,00	30/11/2023											
Compañía Pichincha Sistemas Acovi C.A.	1.975.000,00	6/12/2023											
<p>De ser necesario, para cumplir su objeto, el FONDO podrá solicitar créditos previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO y autorización del COMITÉ DE INVERSIONES. El endeudamiento del FONDO solamente podrá ser adquirido después de que el ADMINISTRADOR del FONDO realice un análisis financiero sobre la afectación que tendría el FONDO con la deuda en su flujo de efectivo, su flujo de caja, variación de</p>	<p>No se ha solicitado créditos.</p>												

<p>rentabilidad a los INVERSIONISTAS y su capacidad de pago; y, siempre que el endeudamiento financiero total del FONDO no sobrepase el límite de los siguientes indicadores:</p> <p>i) Que el indicador de apalancamiento financiero no sobrepase el cuarenta y cinco por ciento (45%).</p> <p style="text-align: center;"><i>(deuda financiera / activos totales del FONDO)</i></p> <p>ii) Que el indicador de cobertura de flujo de caja operativo sobre obligaciones financieras de corto plazo dé como resultado mínimo ciento quince por ciento (115%).</p> <p style="text-align: center;"><i>[(flujo de caja operativo anual / obligaciones financieras anuales (capital + interés)]</i></p>	
<p>Previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO y autorización del COMITÉ DE INVERSIONES, gravar uno o varios de los INMUEBLES u otros bienes de propiedad del FONDO en garantía de los préstamos o créditos que el FONDO llegare a contratar.</p>	<p>No se ha gravado los inmuebles.</p>
<p>De así decidirlo el COMITÉ DE INVERSIONES, previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO, celebrar,</p>	<p>Se han suscrito los contratos de compraventa, de los INMUEBLES recomendados por el COMITÉ INMOBILIARIO y aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES, considerando</p>

contratos de opción de compra, opción de venta, contratos de promesa de compraventa o de compraventa sobre INMUEBLES recomendados por el COMITÉ INMOBILIARIO y aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES, que se considere necesario adquirir para el FONDO o que fuere necesario vender o enajenar una vez que hubieren sido adquiridos. Los términos y condiciones de los referidos contratos serán aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES.

Se aclara que, para efectos de aplicación del presente literal, el precio al que se prometerá comprar y posteriormente se comprará los INMUEBLES será igual o inferior al valor comercial más bajo que constare en dos (2) avalúos a realizarse por los AVALUADORES, previo a la suscripción de los contratos de promesa de compraventa o compraventa.

De igual forma, se aclara que, para efectos de aplicación del presente literal, el precio al que se prometerá vender y posteriormente se venderá los INMUEBLES será igual o superior al valor comercial más alto que constare en los dos (2) avalúos a realizarse por los AVALUADORES, previo a la suscripción de los contratos de promesa de compraventa o compraventa. Se aclara que los avalúos de los INMUEBLES a adquirirse o a enajenarse deberán tener una vigencia máxima de trescientos sesenta (360) días a contarse desde su realización hasta la fecha en la cual se resuelva recomendar la adquisición o enajenación de tales INMUEBLES.

que el precio al que se compró los INMUEBLES fue igual o inferior al valor comercial más bajo que consta en los dos (2) avalúos; conforme se detalla a continuación:

Propietario	Precio	Fecha
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	1.575.000,00	30/11/2023
Multicines S.,A	8.049.534,00	30/11/2023
Compañía Pichincha Sistemas Acovi C.A.	1.975.000,00	6/12/2023

Realizar los trámites de catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de compraventa de los INMUEBLES, a través de las personas que el FONDO contrate para el efecto.

Se han realizado los trámites de catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de compraventa de los INMUEBLES, a través de las personas que el FONDO contrate para el efecto.

De así considerarlo el ADMINISTRADOR, el FONDO podrá contratar a los corredores de bienes raíces que recomiende el COMITÉ INMOBILIARIO y apruebe el COMITÉ DE

No aplica para la presente rendición.

<p>INVERSIONES para ofertar la compra, venta o arriendo de los INMUEBLES del FONDO.</p>													
<p>Mantener, custodiar y administrar los INMUEBLES a través de las personas recomendadas por el COMITÉ INMOBILIARIO, designadas por el COMITÉ DE INVERSIONES y contratadas por el FONDO.</p>	<p>Se asegura la correcta administración y custodia de los INMUEBLES a través de un contrato de arriendo, con los arrendatarios recomendados por el COMITÉ INMOBILIARIO, bajo la designación del COMITÉ DE INVERSIONES y contratado por el FONDO.</p>												
<p>Una vez suscritos los contratos de compraventa de los INMUEBLES que el FONDO adquirirá, suscribir contratos de arrendamiento sobre dichos INMUEBLES con las personas que recomiende el COMITÉ INMOBILIARIO y apruebe el COMITÉ DE INVERSIONES, en los términos y condiciones que dicho COMITÉ DE INVERSIONES establezca. En caso de que los INMUEBLES se encuentren arrendados, de así aceptarlo el COMITÉ DE INVERSIONES, suscribir en lugar de contratos de arrendamiento, las correspondientes cesiones de derechos y obligaciones de los contratos de arrendamiento ya existentes sobre los INMUEBLES</p>	<p>Se han suscrito los contratos de arriendo conforme de detalla a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="735 674 1382 853"> <thead> <tr> <th>Arrendatario</th> <th>Fecha contrato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Multicines S.A.</td> <td>30/11/2023</td> </tr> <tr> <td>Novaecuador SA Agencia Productora Asesora de Seguros</td> <td>30/11/2023</td> </tr> <tr> <td>Confiamed SA</td> <td>6/12/2023</td> </tr> </tbody> </table>	Arrendatario	Fecha contrato	Multicines S.A.	30/11/2023	Novaecuador SA Agencia Productora Asesora de Seguros	30/11/2023	Confiamed SA	6/12/2023				
Arrendatario	Fecha contrato												
Multicines S.A.	30/11/2023												
Novaecuador SA Agencia Productora Asesora de Seguros	30/11/2023												
Confiamed SA	6/12/2023												
<p>Cobrar los cánones de arriendo fijados en los contratos de arrendamiento que el FONDO mantendrá según lo previsto en el presente REGLAMENTO, directamente o a través de las personas recomendadas por el COMITÉ IMOBILIARIO, designadas por el COMITÉ DE INVERSIONES y contratadas por el FONDO, en cuyo caso, el contrato correspondiente deberá determinar como obligación de la persona a cargo de la cobranza, la de transferir o depositar en la cuenta del FONDO en un plazo no mayor a tres (3) días hábiles, los flujos producto del cobro de los cánones de arriendo referidos.</p>	<p>El Fondo realiza la facturación, gestión de cobro y registro de los cánones de arriendo establecidos en los contratos, conforme a lo dispuesto en el REGLAMENTO.</p>												
<p>Mantener vigente una póliza de seguro sobre los INMUEBLES contra todo riesgo, que cubra por lo menos el valor comercial de los mismos.</p>	<p>Los arrendatarios mantienen una póliza de seguro sobre los inmuebles conforme el siguiente detalle:</p> <table border="1" data-bbox="735 1720 1497 1865"> <thead> <tr> <th></th> <th>ASEGURADORA</th> <th>VIGENCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Confiamed</td> <td>AIG Metropolitana</td> <td>1-ene-25</td> </tr> <tr> <td>Multicines</td> <td>AIG Metropolitana</td> <td>31-may-25</td> </tr> <tr> <td>Novaecuador</td> <td>AIG Metropolitana</td> <td>31-ene-25</td> </tr> </tbody> </table>		ASEGURADORA	VIGENCIA	Confiamed	AIG Metropolitana	1-ene-25	Multicines	AIG Metropolitana	31-may-25	Novaecuador	AIG Metropolitana	31-ene-25
	ASEGURADORA	VIGENCIA											
Confiamed	AIG Metropolitana	1-ene-25											
Multicines	AIG Metropolitana	31-may-25											
Novaecuador	AIG Metropolitana	31-ene-25											

<p>Pagar los tributos de los INMUEBLES o de cualquiera de los activos del FONDO, según corresponda, de acuerdo con la legislación vigente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los impuestos prediales 2024 fueron cancelados.</li> <li>- El fondo realizó el pago de patente 2024 por un valor de \$25,100.00.</li> <li>- El Fondo realizó el pago del 1.5 por mil 2024 por un valor de \$18,044.90</li> </ul>																								
<p>Al cumplirse el noveno año de vigencia del FONDO contado a partir del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO o antes, en caso de cumplirse cualquier causal de terminación del FONDO, iniciar el proceso de venta de los INMUEBLES de propiedad del FONDO, a las personas que recomiende el COMITÉ INMOBILIARIO y apruebe el COMITÉ DE INVERSIONES, en los términos y condiciones establecidas por dicho COMITÉ DE INVERSIONES, pudiendo celebrarse promesas de compraventa de ser necesario, salvo el caso de existir opciones de venta o promesas de compraventa previamente suscritas por el FONDO a favor de terceras personas. Se aclara que, para efectos de aplicación del presente literal, el precio al que se prometerá vender y posteriormente se venderán los INMUEBLES será igual o superior al valor comercial más alto que constare en los dos (2) avalúos a realizarse por los AVALUADORES, previo a la suscripción de los contratos de promesa de compraventa o compraventa. Se aclara además que los avalúos de los INMUEBLES a venderse deberán tener una vigencia máxima de trescientos sesenta (360) días a contarse desde su realización hasta la fecha en la cual se resuelva la venta de tales INMUEBLES.</p>	<p>No aplica para la presente rendición.</p>																								
<p>Invertir los excedentes de liquidez del FONDO de conformidad con las normas previstas en el presente REGLAMENTO y las políticas de inversión y estructura de liquidez acordadas por el COMITÉ DE INVERSIONES.</p>	<p>Al 31 de diciembre 2024 se registran las siguientes inversiones:</p> <table border="1" data-bbox="730 1720 1485 1892"> <thead> <tr> <th>Cliente</th> <th>Fecha Emisión</th> <th>Fecha Vencimiento</th> <th>Valor Nominal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BANCO DEL PACIFICO S.A.</td> <td>8/7/2024</td> <td>6/1/2025</td> <td>\$ 100.000,00</td> </tr> <tr> <td>BANCO DEL PACIFICO S.A.</td> <td>8/7/2024</td> <td>6/1/2025</td> <td>\$ 225.000,00</td> </tr> <tr> <td>BANCO DEL PACIFICO S.A.</td> <td>23/7/2024</td> <td>6/1/2025</td> <td>\$ 90.000,00</td> </tr> <tr> <td>BANCO DEL PACIFICO S.A.</td> <td>19/9/2024</td> <td>2/1/2025</td> <td>\$ 160.000,00</td> </tr> <tr> <td>BANCO DEL PACIFICO S.A.</td> <td>7/11/2024</td> <td>5/11/2025</td> <td>\$ 80.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Cliente	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Valor Nominal	BANCO DEL PACIFICO S.A.	8/7/2024	6/1/2025	\$ 100.000,00	BANCO DEL PACIFICO S.A.	8/7/2024	6/1/2025	\$ 225.000,00	BANCO DEL PACIFICO S.A.	23/7/2024	6/1/2025	\$ 90.000,00	BANCO DEL PACIFICO S.A.	19/9/2024	2/1/2025	\$ 160.000,00	BANCO DEL PACIFICO S.A.	7/11/2024	5/11/2025	\$ 80.000,00
Cliente	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Valor Nominal																						
BANCO DEL PACIFICO S.A.	8/7/2024	6/1/2025	\$ 100.000,00																						
BANCO DEL PACIFICO S.A.	8/7/2024	6/1/2025	\$ 225.000,00																						
BANCO DEL PACIFICO S.A.	23/7/2024	6/1/2025	\$ 90.000,00																						
BANCO DEL PACIFICO S.A.	19/9/2024	2/1/2025	\$ 160.000,00																						
BANCO DEL PACIFICO S.A.	7/11/2024	5/11/2025	\$ 80.000,00																						

	BANCO PROCREDIT SA	14/8/2024	3/1/2025	\$ 192.293,47
	BANCO GENERAL RUMIÑAHUI SA	17/12/2024	17/12/2025	\$ 180.290,00
Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la ASAMBLEA, el COMITÉ DE VIGILANCIA y cualquier otro ente existente en el FONDO, siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del mismo.	No aplica para la presente rendición.			
De ser necesario reemplazar al CALIFICADOR DE RIESGOS, AUDITORA EXTERNA y CUSTODIO, de conformidad con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia, por otros a ser determinados según lo establecido por el REGLAMENTO, hallándose el FONDO facultado para suscribir los contratos correspondientes.	No aplica para la presente rendición.			
Preparar toda la información requerida legalmente sobre el FONDO, los INMUEBLES, sus inversiones y las CUOTAS y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; de las Bolsas de Valores; del CALIFICADOR DE RIESGOS; y, de la AUDITORA EXTERNA, en los términos constantes en este REGLAMENTO y en la ley.	Se ha preparado toda la información requerida legalmente sobre el FONDO, los INMUEBLES, sus inversiones y las CUOTAS y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; de las Bolsas de Valores; del CALIFICADOR DE RIESGOS; y, de la AUDITORA EXTERNA.			
Una vez producida una o más de las causales de terminación del FONDO estipuladas en este instrumento, el ADMINISTRADOR, procederá a: (i) Declarar terminado el FONDO e iniciar el proceso de liquidación del mismo; (ii) Se procederá a liquidar todos los activos del FONDO, teniendo en cuenta para el caso de los INMUEBLES lo previsto en el literal m) del presente acápite; y, el producto de los mismos se destinará a cancelar todos los costos, gastos, honorarios y tributos que haya demandado o demande la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del FONDO; (iii) El saldo resultante deberá ser distribuido entre los INVERSIONISTAS, en proporción a las CUOTAS que cada uno tenga dentro del FONDO, en la forma y periodicidad	No aplica para la presente rendición.			

determinada por el COMITÉ DE INVERSIONES; (iv) El ADMINISTRADOR presentará ante la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS una rendición de cuentas final de su gestión. En dicha ASAMBLEA, los INVERSIONISTAS podrán realizar observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas, las cuales se harán constar en el acta de la ASAMBLEA que corresponda, situación que no impedirá que el ADMINISTRADOR lleve a cabo la liquidación del FONDO. Una vez celebrada la ASAMBLEA, el ADMINISTRADOR levantará un Acta de Liquidación a la cual se incorporará como habilitante el acta de la ASAMBLEA. El Acta de liquidación del FONDO se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FONDO. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario del ADMINISTRADOR, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el FONDO. Sin perjuicio de lo antes señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este REGLAMENTO para la solución de conflictos. Se deja expresa constancia de que el ADMINISTRADOR se encuentra autorizado para, por sí solo, realizar todos los trámites necesarios y suscribir los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del FONDO, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas al ADMINISTRADOR. Se deja expresa constancia de que en caso de que el ADMINISTRADOR no pueda entregar el remanente del FONDO al INVERSIONISTA que corresponda, podrá consignar judicialmente el mismo ante cualquier juzgado del país a costo del respectivo INVERSIONISTA.

▼ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

Realizar anualmente un avalúo a los INMUEBLES de propiedad del FONDO, debiendo para el efecto contratar, a cargo del FONDO, a un AVALUADOR.	Para el año 2024, el perito evaluador del Fondo fue la compañía ROMERO & RAÍCES ROMRA S.A., recomendada por el Comité Inmobiliario al Comité de Inversiones en su sesión del 3 de octubre de 2024. En el informe de avalúo emitido, se evidenció un incremento en el valor de las propiedades de inversión por un monto de \$14,142.99, lo que representa un aumento del 0,12%.
Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto del presente FONDO. Se deja expresa constancia que el ADMINISTRADOR en representación del FONDO, podrá contratar créditos según la política de endeudamiento establecida en este REGLAMENTO INTERNO.	Se ha realizado todos los actos y suscritos todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto del presente FONDO.

## B. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Se adjunta Estado de Situación Financiera al **31 de diciembre de 2024** en el **ANEXO # 1**.

## C. ESTADO DE RESULTADOS

Se adjunta Estado de Resultados al **31 de diciembre de 2024** en el **ANEXO # 2**.

## D. DEL PATRIMONIO DEL FONDO Y DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

El FONDO está constituido por los aportes hechos por los INVERSIONISTAS dentro de un proceso de oferta pública, cuyas CUOTAS DE PARTICIPACIÓN, fueron sometidas a calificación de riesgo, libremente negociables y no serán rescatables.

Las CUOTAS del FONDO son valores de oferta pública y su emisión fue inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, conforme lo dispuesto en el REGLAMENTO y en la ley.

Previo a su colocación, las CUOTAS del FONDO se registraron en la Bolsa de Valores de Quito, dicho registro se mantendrá vigente hasta el término de su liquidación, con el objeto de asegurar a los INVERSIONISTAS, un adecuado y permanente mercado secundario.

## E. PUNTO DE EQUILIBRIO

Conforme lo estipula el REGLAMENTO, se entiende por PUNTO DE EQUILIBRIO al conjunto de condiciones financieras y legales que, cumplidas, facultan al ADMINISTRADOR a certificar el PUNTO DE EQUILIBRIO.

▼ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

Con fecha 28 de noviembre de 2023, el administrador certificó el Punto de Equilibrio considerando lo siguiente:

- **Punto de Equilibrio Financiero:** Se lo entenderá cumplido cuando el FONDO haya colocado CUOTAS, cuyo monto represente el cien por ciento (100%) del MONTO MÁXIMO.

REQUISITOS	FECHA
COLOCACIÓN DE LAS CUOTAS DEL 100% DEL MONTO MÁXIMO	28/11/2023

- **Punto de Equilibrio Legal:** Se lo entenderá cumplido cuando: (i) el FONDO hubiere suscrito con el titular de los INMUEBLES definidos durante la FASE INICIAL, una carta de intención de compra, promesa u opción de compra, conforme lo previsto en el presente REGLAMENTO; y, (ii) el FONDO y las CUOTAS se encontraran debidamente inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores y en una Bolsa de Valores del país.

REQUISITOS	FECHA
Suscripción carta de intención MULTICINES	20/11/2023
Suscripción carta de intención PICHINCHA SISTEMAS ACOVI C.A	20/11/2023
Suscripción carta de intención FIDEICOMISO INMORIGOLINO INMUEBLES	22/11/2023
Inscripción Fondo y Cuotas en CPMV	20/11/2023
Resolución No. 2023.Q.11.003883, y sus cuotas de participación bajo el No. 2023.Q.02.003884.	
Inscripción Fondo y Cuotas en una Bolsa de Valores del país CIRCULAR BVQ-GG-072-23	22/11/2023

## F. INFORMACIÓN ORGANISMOS DE CONTROL Y AUTORIDAD TRIBUTARIA:

### ✓ Informe de auditoría externa

Con fecha 12 de agosto de 2024, se suscribió el contrato DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE AUDITORIA con BDO ECUADOR S.A. para realizar la auditoria a los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2024.

### ✓ Calificación de Riesgos

#### Primer seguimiento

📍 **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

📍 **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

📍 **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

📍 **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

📍 [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)

Con fecha 29 de abril de 2024 con informe CO-MV-2024-015 el comité de calificación de la calificadora Bank Watchratings decidió mantener al Fondo la calificación AAA por el período comprendido de octubre 2023 a abril 2024.

## **Segundo seguimiento**

Con fecha 30 de octubre de 2024 con informe CO-MV-2024-039 el comité de calificación de la calificadora Bank Watchratings decidió mantener al Fondo la calificación AAA por el período comprendido de abril 2024 a octubre 2024.

### ✓ **Obligaciones ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. –**

De manera mensual se cumple con la presentación de toda aquella información requerida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Con fecha 31 de mayo 2024 se realizó el pago por la inscripción a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Supercias) de Ecuador.

### ✓ **Obligaciones ante el Municipio de Quito. -**

**Impuesto predial:** Los impuestos prediales del año 2024 se encuentran cancelados.

**Patente y 1.5 por mil:** El Administrador provisionará los valores correspondientes a los impuestos de patente y 1.5 por mil año 2024 para proceder con el pago de las obligaciones propias del fondo, cuya exigibilidad se encuentra contemplada en la ley.

El fondo realizó el pago de patente 2024 por un valor de \$25,100.00.

El Fondo realizó el pago del 1.5 por mil 2024 por un valor de \$18,044.90

### ✓ **Obligaciones del Fideicomiso ante el Servicio De Rentas Internas. -**

Para dar cumplimiento a las normas tributarias vigentes, la Fiduciaria ha cumplido con todas las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas generadas por la administración fiduciaria.

## **Declaración del impuesto a la renta y obligaciones tributarias:**

De acuerdo a lo previsto en la legislación actual, los ingresos que obtenga el FONDO se encuentran exentos del pago de impuesto a la renta, debiendo presentarse una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas, en medio magnético, la misma que deberá contener la información y entregarse con la periodicidad que se señalen en la ley o reglamentos pertinentes.

Sin perjuicio de lo antes indicado, se deja expresa constancia que al momento de la distribución de los rendimientos o beneficios netos del FONDO a sus respectivos INVERSIONISTAS, se deberá efectuar la retención en la fuente del impuesto a la renta a la que hubiere lugar en los casos aplicables, conforme lo señalado en la ley o reglamentos pertinentes vigentes a dicha fecha.



En caso de existir modificaciones al tratamiento tributario antes mencionado, el FONDO cumplirá con la normativa pertinente y vigente a dicha fecha.

Respecto de otras obligaciones tributarias, el FONDO deberá cumplirlas cuando sean aplicables y conforme lo señale la ley.

#### **NOTA IMPORTANTE:**

*Toda la documentación soporte se encuentra a disposición en caso de que sea requerida en las oficinas de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ubicadas en la Av. 12 de Octubre y Cordero, Edificio World Trade Center, Torre A, Primer piso.*

*En caso de tener cualquier observación a la presente Rendición de Cuentas o a los documentos adjuntos a la presente; sírvase remitirla por escrito a las oficinas de FIDUCIA S.A. administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles con atención a Paúl Suntaxi al correo [psuntaxi@fiducia.com.ec](mailto:psuntaxi@fiducia.com.ec) o a la dirección de correo electrónico [fiducia@fiducia.com.ec](mailto:fiducia@fiducia.com.ec). En caso de no recibir ninguna comunicación escrita de su parte, dentro del plazo máximo de 15 días hábiles contados desde la fecha de recepción del presente informe, la presente Rendición de Cuentas se entenderá totalmente aceptada.*

*Nos permitimos recordarle su obligación de actualizar su información personal o de su representada, al menos de forma anual. Al efecto, le agradecemos se sirva realizar esta actualización a través del Formulario de Información Básica (FIB) que podrá descargarlo en de nuestra página web [www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec) (<http://fiducia.com.ec/formularios/>) y deberá ser remitido a nuestras oficinas de Quito o Guayaquil o al siguiente correo electrónico [fiducia@fiducia.com.ec](mailto:fiducia@fiducia.com.ec). De no recibir esta información asumiremos que su información personal o de su representada permanece inalterable.*

**Por FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES  
FIDUCIARIA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO REIT 03**

**Antonio Cornejo  
Apoderado Especial**

▼ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ **[www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)**

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

**ANEXO # 1**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

▼ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ **[www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)**

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

**ACTIVO**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	13,047,250.66
1.01	ACTIVO CORRIENTE	1,275,846.23
1.01.01	EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFFECTIV	207,185.84
1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	1,058,280.69
1.01.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10,379.70
1.02	ACTIVOS NO CORRIENTES	11,771,404.43
1.02.02	PROPIEDADES DE INVERSION	11,771,404.43
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>13,047,250.66</b>
<b>TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS</b>		<b>0.00</b>
<b>TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS</b>		<b>13,047,250.66</b>

**PASIVO**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	215,677.24
2.01	PASIVO CORRIENTE	35,387.24
2.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	14,116.82
2.01.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	21,270.42
2.02	PASIVOS NO CORRIENTES	180,290.00
2.02.10	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	180,290.00
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>215,677.24</b>

**PATRIMONIO**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	12,831,573.42
3.01	CAPITAL	11,770,000.00
3.01.05	PATRIMONIO DE LOS FONDOS DE INVERSI	11,770,000.00
3.05	SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIE	14,142.99
3.05.02	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	14,142.99
3.06	RESULTADOS ACUMULADOS	1,047,430.43
3.06.01	ACUMULADOS	1,047,430.43
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>12,831,573.42</b>
<b>TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS</b>		<b>0.00</b>
<b>TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS</b>		<b>13,047,250.66</b>

**PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO**  
 Firmado digitalmente por PEDRO XAVIER ORTIZ REINOSO  
 Fecha: 2025.03.10 17:07:56 -05'00'

FIDUCIA S.A.

**FERNANDA ELIZABETH PROANO ALTAMIRANO**  
 Firmado digitalmente por FERNANDA ELIZABETH PROANO ALTAMIRANO  
 Fecha: 2025.03.10 15:48:13 -05'00'

CONTADOR

**ANEXO # 2**  
**ESTADO DE RESULTADOS**

▼ **Quito - Matriz:**  
(593 2) 29 47 100  
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero,  
Edif. World Trade Center,  
Torre A, Piso 1

▼ **[www.fiducia.com.ec](http://www.fiducia.com.ec)**

▼ **Quito - Agencia Servicio al Cliente:**  
(593 2) 32 30 102  
Av. 12 de Octubre y Francisco Salazar,  
Edif. Concorde, Planta Baja

▼ **Guayaquil:**  
(593 4) 37 22 400  
Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edif. Corporativo 2, Piso 4

▼ **Cuenca:**  
09 99 01 90 94  
Inés Salcedo y Federico Proaño,  
Edif. El Arupo, Planta Baja, Local 2.

**INGRESOS**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
4	INGRESO	1,162,183.29
4.01	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1,162,183.29
4.01.02	PRESTACION DE SERVICIOS	1,099,757.40
4.01.10	INGRESOS FINANCIEROS	62,421.51
4.01.11	OTROS INGRESOS	4.38
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>		<b>1,162,183.29</b>

**GASTOS**

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
5	GASTOS	194,398.37
5.02	GASTOS	194,398.37
5.02.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	94,718.88
5.02.03	GASTOS	84,301.20
5.02.04	OTROS GASTOS	15,378.29
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>194,398.37</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS</b>		<b>967,784.92</b>

FIDUCIA S.A.

PEDRO  
XAVIER ORTIZ  
REINOSO

Firmado digitalmente  
por PEDRO XAVIER  
ORTIZ REINOSO  
Fecha: 2025.03.10  
17:07:37 -05'00'

FERNANDA  
ELIZABETH  
PROANO  
ALTAMIRANO

Firmado digitalmente  
por FERNANDA  
ELIZABETH PROANO  
ALTAMIRANO  
Fecha: 2025.03.10  
15:49:33 -05'00'

CONTADOR