

FIDEICOMISO MERCATIL ICON BAY

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil Icon Bay

Fiduciaria - Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.



Moore & Asociados Cía. Ltda.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806

T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506

ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 24 de mayo del 2021

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Icon Bay, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Icon Bay, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros,

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
 Guayaquil, 24 de mayo del 2021

deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></p> <p>El Fideicomiso tiene como objeto la ejecución del proyecto en los inmuebles, con el dinero o los recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisar los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 24 de mayo del 2021

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 24 de mayo del 2021

condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Icon Bay, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	<u>126.069</u>	<u>1.000</u>
Total activos corrientes		<u>126.069</u>	<u>1.000</u>
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	7	8.074.070	4.873
Activo por impuesto diferido	9	<u>10.534</u>	<u>3</u>
Total activos no corrientes		<u>8.084.604</u>	<u>4.876</u>
Total activos		<u><u>8.210.673</u></u>	<u><u>5.876</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	8	165.276	4.882
Pasivos de contrato		<u>5.000</u>	<u>-</u>
Total pasivos		<u>170.276</u>	<u>4.882</u>
Patrimonio (según estado adjunto)		<u>8.040.397</u>	<u>994</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>8.210.673</u></u>	<u><u>5.876</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos		
Gastos administrativos	(42.086)	(9)
Gastos financieros	(45)	-
Pérdida antes de impuestos	<u>(42.131)</u>	<u>(9)</u>
Impuesto a la renta	10.534	3
Pérdida neta y resultado integral del año	<u><u>(31.597)</u></u>	<u><u>(6)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Aportes efectuados por el constituyente	1.000		1.000
Pérdida neta y resultado integral del año		(6)	(6)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	1.000	(6)	994
Aportes efectuados por el constituyente	8.071.000		8.071.000
Pérdida neta y resultado integral del año		(31.597)	(31.597)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>8.072.000</u>	<u>(31.603)</u>	<u>8.040.397</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		5.000	-
Pagos a proveedores y otros		(7.908.803)	-
Pago de impuestos		(42.128)	-
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(7.945.931)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos de los Constituyentes	10	<u>8.071.000</u>	<u>1.000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>8.071.000</u>	<u>1.000</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		125.069	1.000
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>1.000</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>126.069</u></u>	<u><u>1.000</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Icon Bay es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y fue constituido en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 9 de diciembre del 2019 por Emuhold S.A., y como Constituyentes Beneficiario las Compañías Sarsar S.A. y Bergep S.A., siendo los Constituyentes aportantes.

El Fideicomiso tiene como objeto la ejecución del proyecto en los inmuebles, con el dinero o los recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones.

Los Constituyentes han decidido en constituir el presente Fideicomiso, para que este proceda con el desarrollo, construcción e implementación del Proyecto Inmobiliario, en su totalidad, en los inmuebles que serán aportados al Fideicomiso mercantil.

1.2 Situación Financiera del país

A finales del año 2019 se identificó el virus denominado "COVID-19" que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo en el año 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al "COVID-19" como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y su rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó los estados de "Emergencia Sanitaria" y de "Excepción", respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual incluyó importantes restricciones en la libre movilidad, la suspensión temporal de asistencia a establecimientos educativos, actividades laborales y de negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo, salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos e incorporando además ciertas reformas en materia tributaria y fiscal y la reducción opcional de la jornada laboral. Estas resoluciones se vinieron modificando o acoplando a las circunstancias de cada localidad durante los años 2020 y 2021.

Los efectos de la pandemia implicaron una contracción generalizada de la economía local e internacional, sin embargo no representaron impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

Por su parte el Gobierno Ecuatoriano, con el fin cubrir la disminución de ingresos por la recaudación de impuestos y la exportación y retroceso del precio del petróleo, derivados de la contracción general de la economía, restructuró parte de su deuda externa, llegando a acuerdos en mejores plazos y tasas con los tenedores de bonos internacionales y adquiriendo nuevas obligaciones con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y otras instituciones multilaterales de crédito. Estas acciones buscan mejorar la caja y déficit fiscal y

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

promover la recuperación económica del País, que durante el año 2020 cerrará con una caída en el Producto Interno Bruto (PIB) del 9,5% y que se estima crecerá en un 3,5% para el año 2021 (según los datos emitidos por Banco Mundial), dependiendo de las políticas económicas y confianza generadas por el nuevo Gobierno que se posesionará en mayo del referido año.

1.3 Instrucciones Fiduciarias

Fase I: Se dará inicio a la fase I en la presente fecha hasta que se alcance o no el punto de equilibrio el fideicomiso ejecutará los siguientes actos:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso.

Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objetivo, entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiere realizar el Fideicomiso Mercantil

Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objetivo, así como los que se aporten por parte de los Constituyentes, aporten que comprenderán de los inmuebles donde se desarrollara el proyecto Inmobiliario. Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimiento legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, para lo cual se debería cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de la sociedad, casas de valores, bolsas de valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberán ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.
- Suscribir con los contratos de comercialización construcción, fiscalización, gerencia de proyecto, planificación arquitectónica, promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto, conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el comité del

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

fideicomiso.

- Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el comité del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto una vez que los mismo hayan sido aportados al Fideicomiso Mercantil Icon Bay. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes , a efectos de poder exigir su cumplimiento, (ii) Incluir una cláusula en la que los prominentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación, y , (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no serán registrada a aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del comercializador.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del Fideicomiso.
- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa en la etapa a la que corresponda, de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de la etapa correspondiente, los recursos entregados por prominentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondientes y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo provisto en el numeral (8.3) de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que sean necesarios, conforme a las instrucciones que deberán impartir en comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.

El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas, en las condiciones y con la compañía de seguros que

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

sea seleccionada por el comité de Fideicomiso.

El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.

El pago de los honorarios de la Fiduciaria.

El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del comité del Fideicomiso.

Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas, de conformidad presupuestado que haya sido aprobado por el comité del Fideicomiso. Para la aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que (i) Se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Contribuyentes y/o los recursos provenientes de los créditos (i) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir, Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario.(iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de Construcción en caso de haberse declarado el cumplimiento de la etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todas las demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Para la realización de egresos referidos en el numeral (8.9.6) de esta cláusula, se deberán contar con el previo visto bueno del comité de compras, el gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponda, quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso.
- Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido, y están siendo debidamente utilizadas y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité del Fideicomiso para que resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el gerentes del proyectador y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyectador aprobados por el comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fideicomiso para que estén tomen las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento:

En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario si aún no se ha iniciado las obras de construcción como recursos de los Constituyentes, la Fiduciaria, conforme a las instrucciones que recibía del comité del Fideicomiso, podrá (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a las respectivas etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio (ii) restituir a los promitentes compradores el dinero, transferido por estos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula, En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los promitentes compradores de la etapa que ya no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (iii) Transferir a los beneficiarios, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario (S), que también tendrán (n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.

En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y comité del Fideicomiso, se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrá utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

- Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) actas (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto, cuando se haya concluido con construcción.
- Celebrar con los promitentes compradores que se hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad Inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzando debidamente el pago del precio pactado en los contratos de la promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) constructor (es) asumirán (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relaciones con el Fideicomiso, por los vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del código civil.
- Restituir o transferir a título de Fideicomiso Mercantil, a favor de los constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que corresponda a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión y derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto, así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto, siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

proyecto, (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores en caso de resciliación de contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos Compradores, y, (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos Fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los contribuyentes, sino también implicar que queda asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizados antes de que se cumplan las referencias condiciones, si así lo decide el, comité del Fideicomiso, siempre y cuando existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores o tercero. Esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas, y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encarguen de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.

- Previa aprobación del comité del Fideicomiso, cumpliendo con todas los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta, contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del Fideicomiso, así como constituir gravámenes, servidumbre u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité y las instrucciones que sean dictadas por el comité del Fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objetivo e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo instruido por el comité del Fideicomiso.
- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá construir tantos negocios Fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos Fiduciarios como Fideicomiso Mercantiles.

Durante el periodo 2019, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 24 de mayo del 2021 de la Administración del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2020 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2020 y 2019, están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2020:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2020:

- Definición de material - modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Definición de negocio - modificaciones a NIIF 3.
- Reforma de la tasa de interés de referencia - modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7.
- Marco conceptual revisado para la información financiera.
- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - enmiendas a la NIIF 16.

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF, no tienen un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación actual, pues en gran parte, aunque son aplicables a las operaciones de la Compañía no tiene efectos significativos sobre los estados financieros.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato comprenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible a la vista en bancos locales, de libre disponibilidad.

2.5 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de las construcciones en curso. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como: excavaciones y rellenos, adecuaciones del terreno, gerencia de proyecto, fiscalización, diseño arquitectónico, diseño sanitario, entre otros.

2.6 Pasivo de contratos

Los pasivos de contrato constituye la obligación del Fideicomiso a transferir las unidades habitacionales a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipo de clientes).

- (i) Anticipo de promitentes compradores: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa del impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas, y sea probables a la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, por concepto de pérdidas tributarias.

2.6 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte recibido del Constituyente. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.7 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) Riesgo de mercado

Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, donde el Fideicomiso mantiene el efectivo en instituciones financieras que mantengan una calificación de riesgo de al menos AA+. El efectivo al 31 de diciembre del 2019 no se ha depositado en cuentas bancarias, se mantiene en la Caja General del Fideicomiso.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

El Fideicomiso no mantiene estimaciones contables a considerar al 31 de diciembre del 2020.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos financieros medidos al costo:		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	126.069	1.000
Total activos financieros	<u>126.069</u>	<u>1.000</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	165.276	4.882
Total pasivos financieros	<u>165.276</u>	<u>4.882</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, no existen elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Caja General	-	1.000
Bancos (1)	126.069	-
	<u>126.069</u>	<u>1.000</u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco Bolivariano C.A.

7. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Terreno (1)	7.670.000	-
<u>Costos directos</u>		
Diseños y estudios técnicos	97.735	-
Obras preliminares	247.712	-
<u>Costos indirectos</u>		
Honorarios	2.650	2.500
Otros menores	55.973	2.373
	<u>8.074.070</u>	<u>4.873</u>

(1) Corresponde a los lotes de terreno C Dos-B, D Uno-A y C-Dos-A ubicados en la Isla Mocolí donde se desarrollará el proyecto inmobiliario.

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>
Metrica del Pacifico S.A. METRIPACIF	4.606
Otros menores	276
	<u>4.882</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa vigente, el período 2019 al 2020 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

Composición al 31 de diciembre del 2020:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta diferido	<u>10.534</u>	<u>6</u>

Originado principalmente en las diferencias entre las bases contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las bases tributarias.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida antes de impuestos	(42.131)	(9)
Mas: Gastos no deducibles	<u>2</u>	<u>0</u>
Base imponible	(42.129)	(9)
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(d) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Pérdida Tributaria</u>
Al 1 de enero del 2019	-
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(3)</u>
Al 31 de diciembre del 2019	(3)
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(10.531)</u>
	<u>(10.534)</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.
- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1.75% y del 2 al 2,75% respectivamente.
- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:
 - Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
 - El IVA podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
 - Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de auto-retención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:
 - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior.
 - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
 - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
 - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
 - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se prorroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.
- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.

- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
 6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración del Fideicomiso considera que no habrá impactos a mencionar en los estados financieros del Fideicomiso.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$8.040.397 (2019: US\$1.000) correspondiente a aportes efectuado por sus Constituyentes.

11. EVENTO SUBSECUENTES

Adicional a lo mencionado en la Nota 1. 3, entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.