FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí
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, 31 de mayo del 2021

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 ylos correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el añoterminado 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 Mercantil Emuhold Mocolí 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.

Fundamentos de la opinión

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

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso, 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:

- Las cifras correspondientes del año 2019 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero

del 2020 se encuentran libres de distorsiones significativas.

- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomisoexplica 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, deben serincorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantieneel poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2020. Estos asuntos han sido tratados en el contexto 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
<u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u> El Fideicomiso tiene por objeto recibir los bienes con la finalidad de que ostente la propiedad de los mismos y administre por intermedio de la Fiduciaria según las instrucciones de contrato.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros: • 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.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí es la responsable por la preparacióny presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 31 de mayo del 2021

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con 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.

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

Responsabilidad 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.

Loserrores 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 Internacionales 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 debidoa 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 con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del controlinterno de la Administración del Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

- 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 capacidaddel 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 condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

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

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

  También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y, 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 reglamentarías 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 consecuencia 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 Emuhold Mocolí, se emiten porseparado.

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 EMUHOLD MOCOLI

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Referencia a Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	48.505	985
Total de activos corrientes		48.505	985
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	7	719.906	-
Propiedades		-	685.739
Activos por impuestos diferidos	10	5.458	4
Otros activos	8	8.680	-
Total de activos no corrientes		734.044	685.743
Total de activos		782.549	686.728
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo no corriente			
Pasivos del contrato	9	37.198	-
Total de pasivos no corrientes		37.198	-
Total de pasivos		37.198	-
Patrimonio	11	745.351	686.728
Total de pasivos y patrimonio		782.549	686.728

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 EMUHOLD MOCOLI

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
Gastos			
Gastos administrativos	12	(21.816)	-
Pérdida operacional		(21.816)	-
Gastos financieros		(15)	(15)
Pérdida antes de Impuesto a la renta		(21.831)	(15)
Impuesto a la renta diferido	10	5.454	4
Pérdida neta y resultado integral del año		(16.377)	(11)

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 EMUHOLD MOCOLI

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Aportes del constituyente	686.739	-	686.739
Pèrdida neta y resultado integral del año	-	(11)	(11)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	686.739	(11)	686.728
Aportes del constituyente	75.000		75.000
Pèrdida neta y resultado integral del año	-	(16.377)	(16.377)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	761.739	(16.388)	745.351

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

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

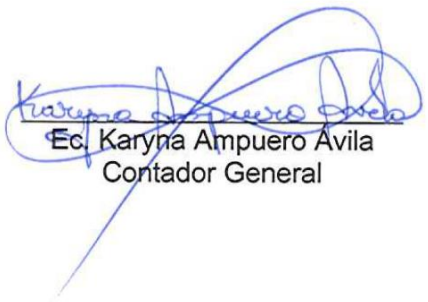
FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		37.198	-
Pagos a proveedores y otros		(64.678)	-
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de operación		(27.480)	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes del consituyente	11	75.000	985
Flujo de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		75.000	985
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		47.520	985
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		985	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	48.505	985

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

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí fue constituido el 21 de enero del 2019, el cual se procedió a inscribir en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guayaquil el 21 de enero del 2019. Sus constituyentes son la Sra. Olga Isabel Quintana Noboa, los hermanos Christopher Wuth Quintana y Erich Alfonso Wuth Quintana, el Sr. Omar Antonio Quintana Baquerizo en calidad de curador del menor de edad Thomas Anthony Wut Quintana, Emuhold S.A. y su Administrador Fiduciario es Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir los bienes con la finalidad de que ostente la propiedad de los mismos y administre por intermedio de la Fiduciaria según las instrucciones de contrato. El Fideicomiso será el titular de dominio de los bienes aportados y no realizará actividades empresariales ni operará negocios en marcha.

1.2 Otros asuntos

Mediante escritura pública de fecha 14 de febrero del 2020 se reforma parcialmente la escritura de constitución del Fideicomiso.

Los señores Olga Isabel Quintana Noboa, Christopher Wuth Quintana, Thomas Anthony Wuth Quintana y Erich Alfonso Wuth Quintana libre y voluntariamente ceden y transfieren a favor de la compañía Emuhold S.A. todos los derechos y obligaciones que les corresponden en su calidad de constituyentes del Fideicomiso Mercantil Emuhold-Mocolí mediante escritura pública celebrada el 21 de enero del 2019.

1.3 Inscripción en el mercado de valores

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante la resolución 2020.G.13.002976 con fecha 6 de agosto del 2020.

1.4 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 del Fideicomiso.

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, llegado 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 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.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso:

- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del Fideicomiso.

- Ejercer, en representación del Fideicomiso, las facultades materiales y jurídicas que se derivan del derecho de propiedad de los bienes que conforman este patrimonio autónomo, celebrando a nombre de éste, toda clase de actos y contratos con las limitaciones señaladas en este contrato. Este mandato le confiere a la Fiduciaria la capacidad de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del Fideicomiso, perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones. Para todos los actos que salgan de estos límites necesitará instrucciones por escrito de la parte beneficiaria.

- Manejar los frutos civiles que obtenga el Fideicomiso bajo su responsabilidad, abrir y manejar cuentas corrientes y efectuar toda clase de operaciones bancarias, civiles o mercantiles.

- Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Beneficiaria.

- Llevar la contabilidad, archivo y correspondencia del Fideicomiso.

- Presentar un informe anual a la Beneficiaria; y a las demás atribuciones que le confiere este contrato.

Durante los años 2020 y 2019, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 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 del Fideicomiso 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 quehan sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservasde las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios quese 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 la Administración 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 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.

Las modificaciones con implicancia o afectación en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 no tuvieron impacto significativo.

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 la Compañía 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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16	Enmienda. Se restringue 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 compendenden 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 CINIIF21, 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

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

2.3 Moneda funcional y 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 y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Inventario en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica, y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros y legales.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

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.

2.7 Pasivos de contrato

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

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente.

2.9 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 RIESGOS 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) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento a corto plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de corto plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

(ii) Riesgo de precio y de 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.

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.

(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, en las cuentas por cobrar comerciales.

Efectivo en bancos

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación	
Entidad financiera	2020	2019
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-

Dato disponible al 30 de septiembre del 2020 y al 31 de diciembre del 2019. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes al 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 CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por 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.

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

La única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2019 y 2020 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

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:

	2020		2019	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	48.505	-	985	-
Total activos financieros	48.505	-	985	-

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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2020	2019
Banco Bolivariano C.A.	48.505	985

7. INVENTARIO EN CONSTRUCCION

Composición al 31 de diciembre del 2020:

	2020
Terreno (1)	685.739
Costos directos	
Diseños y estudios tecnicos	7.516
Obras preliminares	1.199
Estudios de suelos	6.975
Topografía	1.200
Costos indirectos	
Honorarios de administración fiduciaria	6.060
Tasas, impuestos y legales	8.062
Otros menores	3.155
	719.906

(1) Corresponde al lote de terreno identificado como D UNO-B ubicado en la Isla Mocolí de la parroquia satelital La Puntilla, cantón Samborondón, provincia del Guayas.

8. OTROS ACTIVOS

	2020
Comisiones en ventas	8.680

9. PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	2020
Anticipo de promitentes compradores	37.198

Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

10. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2019 al 2020 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

	2020	2019
Utilidades antes de participación e impuestos	(21.831)	(15)
Más: Gastos no deducibles	15	-
Base imponible de impuesto a la renta	(21.816)	(15)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
	-	-

(c) Impuesto a la renta diferido

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

	Pérdida tributaria
Al 1 de enero del 2019	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	4
Al 31 de diciembre del 2019	4
Crédito a resultados por impuestos diferidos	5.454
Al 31 de diciembre del 2020	5.458

(d) 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. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(e) 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.
    - 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:

- Están exentos para la determinación de 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 será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

- También están 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, con el cumplimiento de ciertos requisitos.

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, 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 que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2019, con tarifas que van 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 2019. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado 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;

- 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.

- 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 la 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. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- 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, 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.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US$761.739 (2019: US$686.739) correspondiente a aportes de los Constituyentes, neto de restituciones y resultados acumulados.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	2020
Servicios de terceros	13.623
Impuestos, tasas y permisos	890
Otros menores	7.303
	21.816

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de laAdministración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estadosfinancieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.