

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado 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 Blue Bay II
Fiduciaria	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 13 de mayo del 2021

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y 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 Mercantil Blue Bay II 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 en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” 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

- 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, deben ser incorporados en

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
 Guayaquil, 13 de mayo del 2021

los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el 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
<p><u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u></p> <p>El Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato constitutivo con el fin de coadyuvar a la comercialización de la Urbanización Blue Bay.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar el cumplimiento del mismo. Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria, y revisar críticamente dicha información.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II es la responsable por la preparación y 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, 13 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 Blue Bay II 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. 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 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 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 con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno 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 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

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 13 de mayo del 2021

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 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 Blue Bay II, 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 BLUE BAY II

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	1.309.639	956.609
Cuentas por cobrar	7	1.492.879	973.102
Impuestos por recuperar	12	306	68
Total de activos corrientes		2.802.824	1.929.779
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	5.441.325	3.034.153
Inventario disponibles para la venta	9	4.222.231	6.032.922
Activos por impuestos diferidos	12	612.658	1.589.456
Total de activos no corrientes		10.276.214	10.656.531
Total de activos		13.079.038	12.586.310
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		11.021	1.005
Impuestos por pagar	12	1.008	51
Total de pasivos corrientes		12.029	1.056
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	1.000.000	-
Pasivos del contrato	11	4.931.242	4.484.106
Total de pasivos		4.943.271	4.485.162
Patrimonio	13	7.135.767	8.101.148
Total de pasivos y patrimonio		12.079.038	12.586.310

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 BLUE BAY II

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

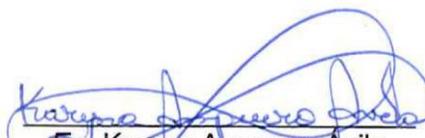
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos			
Venta de bienes inmuebles	14	2.375.973	1.842.392
Costo de ventas		<u>(2.157.065)</u>	<u>(1.741.093)</u>
Utilidad bruta		218.908	101.299
Gastos administrativos y de ventas	15	(191.833)	(262.733)
Otros ingresos, netos		<u>13.191</u>	<u>79.090</u>
Utilidad (Pérdida) operacional		40.266	(82.344)
Gastos financieros		<u>(34.941)</u>	<u>(8.220)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta		5.325	(90.564)
Impuesto a la renta	12	(1.008)	-
Impuesto a la renta diferido	12	<u>(1.024.196)</u>	<u>21.977</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(1.019.879)</u></u>	<u><u>(68.587)</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 BLUE BAY II

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2019	16.896.925	(7.838.955)	9.057.970
Restituciones al constituyente	(888.235)	-	(888.235)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(68.587)	(68.587)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	16.008.690	(7.907.542)	8.101.148
Otros ajustes	-	54.498	54.498
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año	-	(1.019.879)	(1.019.879)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>16.008.690</u>	<u>(8.872.923)</u>	<u>7.135.767</u>

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



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

ESTADO DE FLUJOS 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		4.192.926	3.076.255
Pagos a proveedores y otros		(4.839.896)	(1.821.444)
Pago de impuestos		-	(220)
Flujo de efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(646.970)</u>	<u>1.254.591</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Activos mantenidos hasta su vencimiento		-	793.680
Flujo de efectivo provisto en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>793.680</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		1.000.000	(409.673)
Restituciones	10	-	(888.234)
Flujo de efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>1.000.000</u>	<u>(1.297.907)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		353.030	750.364
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		956.609	206.245
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1.309.639</u>	<u>956.609</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 BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, fue constituido en la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública el 12 de junio del 2013, por su constituyente y beneficiario Fideicomiso Mercantil Reims y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como su Administrador Fiduciario.

El Fideicomiso tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar a la comercialización de la Urbanización Blue Bay en el cantón Guayaquil. El costo de construcción es de US\$ 28.850.119 repartido en 120 lotes que serán comercializados.

Mediante escritura pública celebrada el 20 de mayo del 2015, el Constituyente Inicial Fideicomiso Mercantil Blue Bay cedió sus derechos de Constituyente y Beneficiario a Fideicomiso Mercantil Reims.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

1.3 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:

- Recibir y administrar los bienes fideicomitidos de manera prudente y diligente.
- La Fiduciaria deberá administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo y transferirlos de conformidad con las instrucciones del presente contrato.
- La Fiduciaria deberá ratificar y cumplir con el convenio de desarrollo urbanístico suscrito entre la parte constituyente y/o beneficiario y la Compañía Métrica.
- La Fiduciaria deberá suscribir las escrituras de transferencia de dominio de los solares de la urbanización Blue Bay a favor de sus respectivos compradores, una vez recibida instrucciones por escrito de parte de la Gerencia de proyectos, incluso podrá transferir los solares a otros fideicomisos o cualquier tipo de sociedades, con el objeto de continuar con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, de manera especial los solares destinados para la construcción, promoción y venta de los edificios. Para tal efecto, Métrica se encargará directamente de gestionar el cobro de todos los valores adeudados por los compradores.
- La Fiduciaria a su vez, por instrucciones de la Promotora, podrá suscribir conjuntamente con una o varias instituciones del Sistema Financieros escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas o constituir un Fideicomiso en garantía respecto los solares o inmuebles pertenecientes a este patrimonio autónomo.
- La Fiduciaria deberá tener un registro de todos los valores pagados y entregados a la parte Constituyente-Beneficiaria de las transacciones efectuadas por Métrica, quien se compromete a proporcionar a la Fiduciaria, un informe o listado actualizado de todos los valores cobrados y entregados a la Constituyente.
- Cobrar mensualmente del Patrimonio Autónomo que administre, si hubiera los fondos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria, en caso de que la parte Constituyente y/o parte Beneficiaria no lo pague oportunamente.
- Representar al Fideicomiso jurídicamente.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generen con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender el patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o la parte constituyente y/o parte beneficiaria se los proporcionare, caso contrario, la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinados en este apartado. Así mismo, la Fiduciaria podrá solicitar a Métrica el pago de los impuestos y demás cargos establecidos en el presente apartado.
- Podrá enajenar los bienes que conforman el patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones que le imparta, por escrito, la Promotora.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil propietario de los bienes transferidos o que se transfirieran a título de fideicomiso mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.
- Podrá adquirir, cuando así se lo instruya por escrito la parte beneficiaria o la promotora, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda plenamente autorizada para suscribir los respectivos contratos y/o participar en subastas o remates.
- Administrar los bienes o activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparte la parte Constituyente – Beneficiaria o la Gerencia de Proyecto. Está facultada la Fiduciaria para realizar gestiones de tenencia, custodia, enajenación y transferencia a cualquier título, de los beneficios del fideicomiso mercantil, en los términos señalados en el contrato.
- La parte Constituyente, instruye a la Fiduciaria, registrar contablemente los bienes al valor de la propiedad resultante del avalúo que se agrega como habilitante.
- La parte Constituyente se reserva el derecho de impartir otras instrucciones a la Fiduciaria, siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato, sin necesidad de modificar el mismo. En general realizar todos los actos y contrato de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Todos los gastos, honorarios y demás egresos en los que deba incurrir la Fiduciaria para el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato, serán de cuenta y cargo del patrimonio autónomo, quedando la Fiduciaria expresamente autorizada a contratar a terceros para el cumplimiento de estas instrucciones, en caso de creerlo necesario. En caso de que el patrimonio autónomo no cuente con los valores necesarios, la beneficiaria o su sucesora en derecho asumirá, todos los gastos, honorarios y demás egresos. La Fiduciaria será responsable por el manejo de los recursos recibidos desde el

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

momento de su recepción, mas no desde la fecha de vigencia del Fideicomiso. Así mismo, la Fiduciaria será responsable por los recursos recibidos en este Fideicomiso y no responderá de aquellos valores que hayan sido entregados por los promitentes compradores a los constituyentes a las promotora con anterioridad a la constitución de este Fideicomiso, por otra parte, la Fiduciaria no será responsable por la ejecución de las instrucciones del presente contrato o de las que impartiere la Promotora, en caso de que no se cuente con los recursos necesarios para su realización o ejecución por parte de la Fiduciaria o de terceros que se requiera contratar. Sin perjuicio de las designaciones o contrataciones realizadas según lo estipulado en este contrato o por instrucciones de la Promotora, de los Beneficiarios o de cualquier otro autorizado para ello; si los organismos o personas antes referidas, no toman las decisiones necesarias para obtener el cumplimiento de las obligaciones de las contratistas del Fideicomiso, la Fiduciaria actuando a nombre y representación del Fideicomiso Mercantil y sin requerir de autorización adicional alguna podrá decidir la terminación de los contratos, la ejecución de la garantías, la designación de los reemplazantes y los términos de los nuevos contratos; a efectos de velar por el cumplimiento de la finalidad del presente Fideicomiso Mercantil.

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.

1.4 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 13 de mayo del 2021 de la Administración de la Fiduciaria.

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 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 la Administración del 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 BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 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

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 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso posee activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o que se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o un pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos como se describe a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Activo financiero a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de las unidades habitacionales en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso tiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.
- (ii) Obligaciones Financieras: Los préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo el rubro costos financieros.

2.5.3 Deterioro de los activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2020, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 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.

2.7 Inventarios disponibles para la venta

Corresponde a las unidades habitacionales disponibles para la venta, cuando se factura o transfiere el dominio se reconoce el ingreso y el costo en resultados. Las unidades habitacionales se miden al costo de adquisición o transformación y su valor neto de realización, el menor, según la NIC 2.

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

2.9 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para la venta de las unidades inmobiliarias.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimaciones en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Venta de unidades inmobiliarias

La venta de las unidades inmobiliarias se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere a los compradores los riesgos, beneficios y propiedad de dichos inmuebles y se hayan suscrito las escrituras de compra-venta correspondientes.

(ii) Ingresos por desistimiento

Corresponde a valores recibidos de clientes en especie de penalidad por desistir de la venta de unidades inmobiliarias.

2.12 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 lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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.

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.

(ii) 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".

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA- / AAA-

Calificaciones de Riesgo emitidas por la Agencia Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings S.A. durante el periodo 2020 y 2019, dato disponible al 30 de septiembre del 2020. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(jj) 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 2014 al 2019 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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)	1.309.639	956.609
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar	1.492.879	973.102
Total activos financieros	<u><u>2.802.518</u></u>	<u><u>1.929.711</u></u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar	11.020	1.005
Obligaciones financieras (Nota 10)	1.000.000	-
Total pasivos financieros	<u><u>1.011.020</u></u>	<u><u>1.005</u></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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos (1)	708.007	456.262
Inversiones menores a 3 meses (2)	<u>601.632</u>	<u>500.347</u>
	<u>1.309.639</u>	<u>956.609</u>

- (1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco Bolivariano C.A. y Banco Pichincha C.A.
- (2) Corresponde a certificado de depósito a plazo en el Banco Internacional S.A., con un plazo de vencimiento al 11 de enero de 2021, a una tasa de interés anual de 5% a 32 días plazo. En 2019 correspondía a certificado de depósito del Banco Bolivariano C.A., con un plazo de vencimiento al 27 de enero del 2020.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes (1)	1.492.049	972.293
Otros	<u>830</u>	<u>809</u>
	<u>1.492.879</u>	<u>973.102</u>

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar clientes por la venta de unidades inmobiliarias pendientes de recuperación.

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Blue Bay 2 (1)	4.473.766	2.097.306
Costo financiero	485.904	788.017
Generales	386.876	102.428
Municipales	70.173	26.397
Areas comunales	<u>24.606</u>	<u>20.005</u>
	<u>5.441.325</u>	<u>3.034.153</u>

- (1) Corresponde a terreno aportado por el Constituyente ubicado en la lotización Isla Mocolí a lado del Terreno Blue Bay 3, el mismo consta de 4302.71 m².

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	3.034.153	2.490.035
Más: Construcción en curso	2.407.172	593.509
Menos: Transferencia a inventario disponible para la venta	-	(49.391)
	<u>5.441.325</u>	<u>3.034.153</u>

9. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Solares (a)	3.107.166	4.200.991
Edificio Blue Bay 1 (b)	734.283	746.204
Edificio Blue Bay 3 (c)	338.871	338.871
Edificio Blue Bay 4 (d)	41.911	746.856
	<u>4.222.231</u>	<u>6.032.922</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 corresponden a 14 y 20 solares respectivamente, que se encuentran disponibles para la venta en la Urbanización Blue Bay, en la Isla Mocolí, en la Parroquia La Puntilla del Cantón Samborondón de la provincia del Guayas que serán comercializados.
- (b) Corresponde a 4 parqueos por US\$47.681 (2019: 5 parqueos por US\$59.601), 2 departamentos por US\$ 678.655 (2019: 2 departamentos por US\$678.655); y 2 bodegas por US\$ 7.947 (2019: 2 bodegas por US\$7.947, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocolí.
- (c) Corresponde a 2 parqueos por US\$23.841, 1 departamento por US\$ 311.057, y 1 bodega por US\$3.973, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocolí.
- (d) Corresponde a 3 parqueos por US\$41.912 (2019: 7 parqueos por US\$81.534, 1 departamento por US\$653.402 y 1 bodega por US\$3.974), que se encuentran pendientes de venta en la Urbanización Blue Bay, ubicados en la Isla Mocolí.

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	6.032.922	7.724.624
Más: Transferencia desde inventario en construcción	-	49.391
Menos: Costo de venta de inmuebles	<u>(1.810.691)</u>	<u>(1.741.093)</u>
	<u>4.222.231</u>	<u>6.032.922</u>

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre del 2020:

	<u>2020</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>1.000.000</u>

Corresponde a préstamo con una tasa de interés anual del 8,65% con vencimiento en mayo del 2022.

11. PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipos de promitentes compradores	<u>4.931.242</u>	<u>4.484.106</u>

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.

12. 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 tributaria vigente, los años 2018 al 2020 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

(b) Impuesto a la renta

Composición al 31 de diciembre del 2020:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta	1.008	-
Impuesto a la renta diferido (1)	<u>1.024.196</u>	<u>21.977</u>
	<u>1.025.204</u>	<u>21.977</u>

(1) Originado principalmente en las diferencias entre las bases contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las bases tributarias. Véase sección (d) de esta nota.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuestos	5.326	(68.587)
Menos: Amortización de pérdida	(1.344)	-
Más: Gastos no deducibles	<u>50</u>	<u>2.654</u>
Base imponible de impuesto a la renta	4.032	(65.933)
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1.008</u>	<u>-</u>

(d) Impuesto a la renta diferido

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

	<u>Valor Neto Realizable</u>	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2019	-	1.567.479	1.567.479
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>21.977</u>	<u>21.977</u>
Al 31 de diciembre del 2019	-	1.589.456	1.589.456
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>(1.024.195)</u>	<u>(1.024.195)</u>
Débito a resultados acumulados por ajuste de impuesto	<u>47.397</u>	<u>-</u>	<u>47.397</u>
	<u>47.397</u>	<u>565.261</u>	<u>612.658</u>

(e) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuestos por recuperar:		
Retenciones	<u>306</u>	<u>68</u>
Impuestos por pagar:		
Retenciones	<u>1.008</u>	<u>51</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

(f) 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.

(g) Reformas Tributarias

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-0000011 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-DGERCGC20-0000020 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 proroga 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

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$7.135.767 (2019: US\$8.101.148) correspondiente a aportes de los Constituyentes, neto de restituciones y resultados acumulados.

14. INGRESOS

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Departamentos	850.000	838.400
Costo Financiero (1)	346.374	49.392
Terrenos	1.179.599	954.600
	<u>2.375.973</u>	<u>1.842.392</u>

- (1) Corresponde al registro por adopción de la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, en el cual el Fideicomiso ha reconocido un interés implícito por el dinero recibido de los promitentes compradores.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorarios y servicios prestados	138.308	101.560
Impuestos, tasas y permisos	21.484	122.279
Promoción y publicidad	20.955	35.429
Servicios básicos	2.582	2.579
Otros menores	8.504	886
	<u>191.833</u>	<u>262.733</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Adicional a lo mencionado en la nota 1.2, 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 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.