

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Kennedy Point
Administradora	-	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, 27 de mayo del 2021

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Valor neto de realización de los inventarios disponibles para la venta

Los inventarios disponibles para la venta corresponden a departamentos, parqueos y suite con una rotación lenta, por lo tanto, se considera un área relevante puesto que puede generarse pérdidas entre su precio de venta futuro y su costo. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, la revisión de rendiciones de cuenta y la validación de las variables para determinar el valor neto de realización.

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 27 de mayo del 2021

Énfasis

5. Tal como se describe en la Nota 1.5 de los estados financieros adjuntos, la pandemia COVID-19 ha generado afectaciones tanto en lo social como en lo económico, en el Ecuador y a nivel internacional, sin embargo, el Fideicomiso no presenta afectaciones importantes pero de igual manera ha generado planes de acción para hacer frente a dicha situación, por lo tanto, las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha depende de que dichos planes se materialicen y que sus Constituyentes continúen proporcionando apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT**.

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

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- 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.

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 27 de mayo del 2021

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 un Fideicomiso en marcha.
- 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 comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.



José R. Cazar G.
Socio

No. de Licencia Profesional: 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	18.512	25.575
Inventario disponible para la venta	7	1.595.112	2.013.591
Total activos corrientes		1.613.624	2.039.166
Activo no corriente			
Activo por impuesto diferido y total activo no corriente	9	48.148	52.287
Total activos		1.661.772	2.091.453
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	8	375.600	831.220
Impuestos por pagar		101	13
Total pasivos corrientes		375.701	831.233
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar, y total pasivo no corriente	8	56.005	12.205
Total pasivos		431.706	843.438
Patrimonio		1.230.066	1.248.015
Total pasivos y patrimonio		1.661.772	2.091.453


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Kennedy
 Point


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Kennedy
 Point

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Venta de inmuebles		447.000	300.000
Costo de venta	7	(418.479)	(297.326)
Margen bruto		28.521	2.674
Gastos administrativos	10	(39.731)	(56.013)
Gastos de venta		(17.790)	(9.000)
Otros ingresos, neto		-	25.501
Utilidad antes de Impuesto a las ganancias		(29.000)	(36.838)
Impuesto a las ganancias	9	(4.139)	(186)
Resultado integral del año		(33.139)	(37.024)

Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Kennedy
 Point

Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Kennedy
 Point

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2019	1.498.964	(213.925)	1.285.039
Resultado integral del año	-	(37.024)	(37.024)
Saldos a diciembre 31, 2019	1.498.964	(250.949)	1.248.015
Error contable: reverso provisión Gasto Municipal		15.190	15.190
Resultado integral del año	-	(33.139)	(33.139)
Saldos a diciembre 31, 2020	1.498.964	(268.898)	1.230.066

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Kennedy
Point

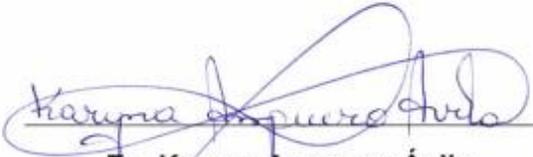
Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Kennedy
Point

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(33.139)	(37.024)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		4.139	186
Inventario disponible para la venta		418.479	303.843
Cuentas por pagar		(396.630)	(282.332)
Impuestos por pagar		88	(5)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(7.063)	(15.332)
Disminución neto en efectivo		(7.063)	(15.332)
Efectivo, al comienzo del año		25.575	40.907
Efectivo, al final del año	6	18.512	25.575



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Kennedy
Point



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Kennedy
Point

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT** fue constituido el 8 de agosto del 2012 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2013.2.13.01260. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Ing. Elías Achi Salguero y Melabal S.A.

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 al desarrollo del Proyecto Inmobiliario Kennedy Point en el cantón Guayaquil.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario consistía en la construcción de tres edificios A, B y C, los mismos que contaban con unidades inmobiliarias distribuidas entre suites (5), departamentos (36), oficinas (12) y locales comerciales (4) con sus parqueos (66) respectivos.

1.3 Punto de equilibrio

La junta del fideicomiso mediante acta firmada el 07 de marzo de 2013, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

1.4 Activación del proyecto

De acuerdo con el informe de fiscalización con fecha 3 de junio del 2016, se indica que el proyecto se encuentra construido en su totalidad.

1.5 Situación del país

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, y muy probablemente todo el año 2021 continúen rebrotes del virus que comprometan de manera importante el desarrollo de las operaciones de las compañías. El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una recesión global, entre otros. Desde mayo del 2020 se han reiniciado las actividades de forma controlada bajo la supervisión del “Comité de Operaciones de Emergencia Nacional - COE” organismo del “Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias”. En nuestro país se prevé que este impacto negativo en la economía continúe. En este contexto la Administración del Fideicomiso, tal como se describe en el párrafo siguiente, expone las medidas tomadas para enfrentar el panorama económico actual y la situación financiera del Fideicomiso:

Situación financiera a causa del COVID-19

Estas situaciones no han generado pérdidas significativas al proyecto, por lo tanto, el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, sin

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

embargo, la Administración del Fideicomiso de igual forma está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo ante las adversidades de la pandemia COVID-19:

- Control de flujo de caja de forma mensual;
- Minimizar gastos; y,
- Entre otros aspectos de estrategia comercial y operativa.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores que permitan identificar riesgos que comprometan al Fideicomiso Mercantil Kennedy Point.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.7 Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente Fideicomiso:

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuenta(s) de ahorro(s) y/o corriente(s) en el Banco del Pichincha, según la necesidad del Fideicomiso, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que, al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de los Beneficiarios.
- Contrate con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Director del Proyecto, al Constructor; y, los demás servicios profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- Reciba los recursos por parte de los Promitentes Adquirientes en virtud de promesas de adquisición de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a promitentes adquirientes, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los promitentes adquirientes serán invertidos en las formas permitidas por la ley y sus normas conexas.
- Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada para llevar adelante el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos,

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, serpa de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.

- Administre y disponga de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
- El pago de los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
- El pago de los honorarios de la Fiduciaria conforme lo establecido en el presente contrato.
- El pago de los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.
- El pago de un seguro que cubra todo riesgo tanto a la construcción en sí del proyecto inmobiliario, y un seguro de accidentes personales para los empleados o personas que laboren en la misma en caso que el Constructor no haya pagado este seguro. Este seguro podrá ser contratado únicamente para las personas que no sean trabajadores bajo relación de dependencia del Constructor afiliados al IESS.
- El pago de los honorarios de una compañía de auditoría externa en caso de que por Ley o norma reglamentaria el patrimonio autónomo llegue a requerirla, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario. La compañía auditora será designada por el Comité de administración.
- El pago al acreedor de los intereses y amortización del capital en caso de que los Constituyentes, beneficiarios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de El Comité de Administración del Fideicomiso) hayan contratado un crédito con una institución financiera o un tercero, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera o un tercero, La Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización de la Fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- El pago de los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas, que presten sus servicios para el proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, previo informe del Gerente del Proyecto y del Fiscalizador, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.
- El pago de los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no hay certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.
- Suscribir por instrucción del comité de Administración del Fideicomiso, contratos para la construcción de hipotecas, fideicomisos o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos dotados de personería jurídica propia, promitentes adquirentes, de las unidades inmobiliarias o alícuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos y autorizados por el Comité de Administración.
- Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal de Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.
- En general realizar todos los actos y contratos 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. Este fideicomiso podrá transferir todos sus activos y pasivos a otro fideicomiso mercantil que asuma los derechos y obligaciones asumidos por este patrimonio autónomo.
- Procedimiento para reformas: Los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Comité de Administración solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato de reformatorio deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo al avalúo determinado por los constituyentes y soportado con el informe pericial anexo a la presente escritura.

La administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- NIC 1 y 8: Nueva definición de materialidad; ii) NIIF 3: Nueva definición de negocio; iii) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia; iv) Marco conceptual: revisado para la información financiera; y, v) NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Fideicomiso ha evaluado que las enmiendas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación:

- i) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso (1 de enero del 2022); ii) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos (1 de enero del 2022); iii) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21 (1 de enero del 2022); iv) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros (1 de enero del 2022); v) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información (1 de enero del 2022); vi) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz (1 de enero del 2022); y, vii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación (1 de enero del 2023).

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados.

La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de pasivos financieros a costo amortizado. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y relacionadas. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, 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 valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(valor de la factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Cuentas por pagar relacionadas

Son obligaciones de pago a sus relacionadas, se mide a su costo nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

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 Inventarios disponibles para la venta

Corresponde a departamentos, parqueos y suites que se encuentra disponible para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye los costos directos e indirectos incurridos en la etapa de construcción. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

Los costos directos e indirectos de construcción comprenden el costo del terreno, levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, honorarios de Gerencia Técnica del Proyecto, del Constructor, costos financieros de acuerdo con la NIC 23, entre otros.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.7 Comisiones por venta de inmuebles

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

2.8 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al "Inventario en construcción" contra el pasivo de "Anticipos de clientes". El componente financiero registrado en el pasivo "Anticipos de clientes" son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

2.9 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del 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.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.
- (ii) 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 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.

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 temporarias.

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.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

2.11 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 realizar el pago de acuerdo con 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: 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, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta saldos bancarios en Banco Pichincha e Internacional, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de precio

Este Riesgo se encuentra relacionado con el 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 y a los materiales relacionados con la construcción.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(d) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por los Promitentes Compradores y el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente 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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados 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 Administradora.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2020	2019
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	18.512	25.575
Total activo financiero	<u>18.512</u>	<u>25.575</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 8)	375.598	816.014
Cuentas por pagar proveedores (Nota 8)	-	15.205
Total pasivos financieros	<u>375.598</u>	<u>831.218</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:

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- 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, el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos	<u>18.512</u>	<u>25.575</u>

Corresponde al efectivo de libre disponibilidad en el Banco Pichincha e Internacional.

7. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Departamentos	1.084.909	1.474.525
Parqueos	445.110	473.973
Suite	65.093	65.093
	<u>1.595.112</u>	<u>2.013.591</u>

<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	2.013.591	2.317.434
(-) Costo de unidades vendidas	(418.479)	(297.326)
(-) Otros menores	-	(6.517)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>1.595.112</u>	<u>2.013.591</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Constituyente (a)	375.598	816.014
Promitentes Compradores (b)	46.859	3.058
Fondo de garantía (c)	9.145	9.145
Proveedores	-	15.205
	<u>431.602</u>	<u>843.422</u>
(-) Porción a largo plazo (b) y (c)	(56.005)	(12.205)
	<u><u>375.597</u></u>	<u><u>831.217</u></u>

- (a) Corresponde al Constituyente Ing. Achi Salguero Elías por concepto de restitución del patrimonio, el cual, de acuerdo con el Acta de Junta de Accionistas del 12 de mayo del 2017, será cancelado de acuerdo con flujos que mantenga el Fideicomiso.
- (b) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.
- (c) Corresponde al 5% de los fondos de garantía por trabajos de proveedores.

9. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no había sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto diferido	<u>4.139</u>	<u>186</u>

El impuesto diferido, se determina como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida tributaria años anteriores	222.960	198.378
Pérdida tributaria del año	28.989	36.499
(-) Reversos	(46.645)	(11.917)
	<u>205.304</u>	<u>222.960</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Tasa impositiva	25%	25%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	<u>48.148</u>	<u>52.287</u>
Saldo del activo al 1 de enero del	<u>52.287</u>	<u>52.473</u>
(Gasto) Ingreso por impuesto diferido	<u><u>4.139</u></u>	<u><u>186</u></u>

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	(29.000)	(36.838)
Más: Gastos no deducibles	11	338
Pérdida tributaria	(28.989)	(36.500)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(d) Reformas tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio; iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US\$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; y, xii) Entre otras.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”: El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales: i) Remisión de intereses y multas en materia tributaria e IESS; ii) Exoneración de impuesto a la renta por nuevas inversiones productivas; iii) Impuesto a la renta único a la enajenación de derechos representativos de capital; iv) Deducción 100% de gasto publicidad para exportadores habituales y turismo receptivo; v) Eliminación de tercera cuota del anticipo impuesto a la renta y crédito tributario por el exceso; vi) Inclusión de productos y servicios con tarifa 0% de IVA; vii) Crédito tributario del IVA será utilizado hasta dentro de 5 años; viii) Devolución IVA en construcción de viviendas de interés social; ix) Eliminación del impuesto 2 por mil en el cantón de Guayaquil; x) La tarifa del 25% también aplicará cuando el Accionista este en paraíso fiscal; y, xi) Entre otras.

La Administración del Fideicomiso ha determinado que, en base a la naturaleza del Fideicomiso, no existen efectos por las reformas antes descritas.

10. GASTOS ADMINISTRATIVOS

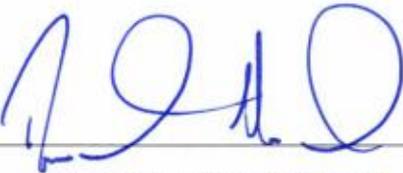
(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Servicios terceros	20.000	39.714
Honorarios y servicios prestados	8.381	9.187
Impuestos y contribuciones	11.309	7.068
Otros	41	44
	<u>39.731</u>	<u>56.013</u>

11. EVENTOS SUBSECUENTES

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Kennedy
Point


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Kennedy
Point