

FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC

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 Novoparc
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 NOVOPARC**, 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 NOVOPARC** 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 NOVOPARC**, 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.

Reconocimiento de los costos de construcción

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. 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, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización y validez de comprobantes a nivel legal.

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 NOVOPARC**, 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 NOVOPARC**, 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 NOVOPARC**.

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:

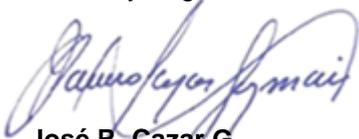
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

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

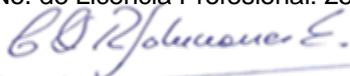
8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC** 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



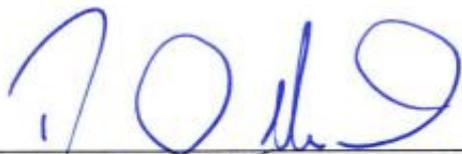
C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

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

FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC
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	22.453	56.019
Instrumento a costo amortizado	6	177.000	-
Cuentas por cobrar	7	161.414	70.000
Impuestos por recuperar		58	-
Total activos corrientes		360.925	126.019
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	8	3.312.614	2.644.459
Comisiones pagadas por anticipado	9	35.755	-
Derechos fiduciarios	10	159.000	-
Activo por impuesto diferido	12	16.764	8.235
Total activos no corrientes		3.524.133	2.652.694
Total activos		3.885.058	2.778.713
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	481.835	90.487
Impuestos por pagar		665	4.952
Total pasivos corrientes		482.500	95.439
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	11	194.696	-
Total pasivos		677.196	95.439
Patrimonio		3.207.862	2.683.274
Total pasivos y patrimonio		3.885.058	2.778.713



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Novoparc



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Novoparc

FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
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>
Gastos administrativos y de ventas	13	(42.274)	(37.433)
Otros ingresos		3.335	-
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(38.939)	(37.433)
Impuesto a las ganancias	12	8.528	8.235
Resultado integral del año		(30.411)	(29.198)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Novoparc

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

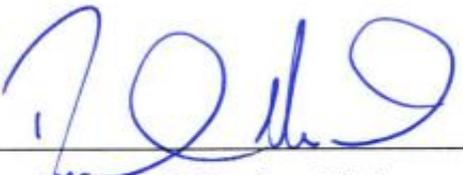
Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Aporte de Constituyentes, en inmuebles (Ver Nota 8)	2.470.934	-	2.470.934
Aporte de Constituyentes, en dinerario	241.538	-	241.538
Resultado integral del año	-	(29.198)	(29.198)
Saldos a diciembre 31, 2019	2.712.472	(29.198)	2.683.274
Aporte de Constituyentes, en dinerario	243.999	-	243.999
Aporte de Constituyentes, en cesión de derechos (Ver Nota 10)	159.000	-	159.000
Aporte de Constituyentes, en derecho de cobro (Ver Nota 7)	152.000	-	152.000
Resultado integral del año	-	(30.411)	(30.411)
Saldos a diciembre 31, 2020	3.267.471	(59.609)	3.207.862

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Novoparc

FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC
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		(30.411)	(29.198)
Transacciones no monetarias:			
Impuesto a las ganancias		(8.528)	(8.235)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		60.586	(70.000)
Impuestos por recuperar		(58)	-
Inventario en construcción		(668.156)	(173.525)
Comisiones pagadas por anticipado		(35.755)	-
Impuestos por pagar		(4.287)	4.952
Cuentas por pagar		586.044	90.487
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(100.565)	(185.519)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte de Constituyentes		243.999	241.538
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		243.999	241.538
Aumento neto en efectivo		143.434	56.019
Efectivo, al comienzo del año		56.019	-
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	199.453	56.019


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Novoparc


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Novoparc

FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC
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 NOVOPARC** fue constituido el 23 de julio del 2019 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2019.G.13.002799, siendo sus Constituyentes Vastencorp S.A., Scarfying S.A. y Lugovesa 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 coadyugar al desarrollo del objeto.

1.2 Reformas al contrato de constitución

Segunda reforma: mediante escritura pública de fecha 30 de octubre del 2020, se reforma parcialmente el contrato de constitución principalmente con respecto al punto de equilibrio del proyecto: "En el caso de no aprobar el punto de equilibrio de la primera etapa en un plazo no mayor a 10 meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, y un plazo de 10 meses más que se podrá otorgar como prórroga previa autorización del Comité del Fideicomiso, la Fiduciaria procederá a la cláusula trigésima".

Primera reforma: mediante escritura pública de fecha 27 de septiembre del 2019, se reforma parcialmente el contrato de constitución con respecto a: i) El Constituyente Scarfying S.A. deberá aportar al Fideicomiso el dinero suficiente para llevar a cabo todos los estudios, diseños y memorias técnicas que se requieran para concretar y viabilizar la ejecución del proyecto inmobiliario y cumplir con el punto de equilibrio técnico y legal, con la finalidad de obtener cada una de las autorizaciones gubernamentales necesarias para la ejecución del proyecto. El Comité del Fideicomiso determinará el aporte del Constituyente Scarfying S.A.; ii) En el caso de no aprobar el punto de equilibrio en un plazo no mayor a 10 meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, y con prórroga de hasta 6 meses previa autorización del Comité del Fideicomiso, la Fiduciaria procederá a la cláusula trigésima; y, iii) Sobre las consideraciones para cumplir con el punto de equilibrio y prórrogas para su cumplimiento.

1.3 Proyecto inmobiliario

El proyecto consiste en la construcción de oficinas.

1.4 Punto de equilibrio

El Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, aún no cumple su punto de equilibrio.

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

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

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 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 Novoparc.

1.6 Aprobación de los estados financieros

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

1.7 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:
 - i) Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre las que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiere el Fideicomiso mercantil.
 - ii) Todos los activos que se generen durante el desarrollo el desarrollo de su objeto; y/o, que se aparten al Fideicomiso por parte de los Constituyentes.
 - iii) Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso; así como, el inmueble una vez que haya sido transferido a favor del Fideicomiso, por la inscripción de este

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

contrato en el registro de la propiedad del cantón respectivo. el inmueble será registrado de la propiedad del cantón respectivo. el inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Arq. Alamiro Gonzales roca, p.a.- 2002-129, que se entrega por separado a la Fiduciarias para su registro contable, registro que será efectuado al valor comercial.

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros a cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. la calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo requerimiento de calificaciones superiores del comité del Fideicomiso.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades. casas de valores, bolsas de valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. la calificación mínima de las entidades en las que se mantenga dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité de Fideicomiso.
- Suscribir los contratos de comercialización, construcción, fiscalización, gerencia de proyecto, planificación arquitectónica. promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones establecidos en este contrato y las que sean aprobados por el comité del Fideicomiso.
- Celebrar con los Promitente Compradores y/o compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá:
 - i) enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
 - ii) incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,
 - iii) señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del comercializador. iv) incluir una condición resolutoria expresa en la cual se establezca que el contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho; así como, la devolución de los valores entregados por los Promitentes Compradores en caso de no alcanzarse el

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

punto de equilibrio en los diez (10) meses posteriores a la suscripción del Fideicomiso.

- En caso de incumplimiento de las Promitentes Compradores; de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del Fideicomiso.
- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que estas se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. recursos que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa a la que correspondan; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y además gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. mientras no se certifique el punto de equilibrio de las etapas correspondientes; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no se podrán ser utilizados para el desarrollo de las etapas correspondientes y deberán mantenerse invertidas cumpliendo con lo previsto en el numeral ocho. tres (8.3) de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
 - i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.
 - ii) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materias del proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité del Fideicomiso.
 - iii) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciarias, cuando las circunstancias así los exijan.
 - iv) El pago de los honorarios de la Fiduciarias.
 - v) El pago a la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del comité del Fideicomiso.
 - vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya

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

sido aprobado por el comité del Fideicomiso. para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:

- a) Se podrá realizar los egresos pre operativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondiente del proyecto inmobiliario, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos.
 - b) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondiente del proyecto; si el comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales a y b, no podrán ser cubiertos, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de las etapas correspondiente del proyecto inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio.
 - c) se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los Promitente Compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.
- Para la realización de los egresos referidos en el numeral ocho, nueve, seis (8.9.6) de esta cláusula, se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso.
 - Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido

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

y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos sustentos que sean legalmente exigibles.

- De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el Gerente del Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciarias informará sobre estos aspectos al comité del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento.
 - i) En caso de que la Fiduciarias verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de la primera etapa en un plazo no mayor a diez (10) meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, y un plazo de diez (10) meses más que se podrá otorgar como prórroga previa aprobación del Comité del Fideicomiso, la Fiduciarias procederá conforme lo establecido en la cláusula trigésima. Para las etapas siguientes, podrá prorrogarse de manera automática, hasta por un plazo de 6 meses más, para alcanzar el punto de equilibrio, sin perjuicio de lo cual los Constituyentes podrán prorrogarlo de mutuo acuerdo hasta por dos ocasiones, por un plazo similar 6 meses en cada ocasión, debiendo contar con la aprobación del Comité del Fideicomiso En caso de no aprobar, la Fiduciaria podrá: i) dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. en caso de que el punto de equilibrio sea acelerado por cada una de las etapas del equilibrio, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.
 - ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero, transferido por estos Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. en caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de las etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.
 - iii) Transferir al Constituyente uno, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble. los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que sumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar en partes iguales conforme lo previsto en este contrario.

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

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

- iv) Los Constituyentes y/o beneficiarios que se podrán reunir a los seis (6) meses de iniciado el proyecto, y evaluar si se continúa o no con el desarrollo del mismo, y caso de que se resuelva que no, se deberá proceder a realizarse la restitución en favor del Constituyente uno, y deberán compartir los gastos que se hayan generado, proporcionalmente a su participación, de ser el caso, según en el flujograma aprobado.
 - v) En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapas del proyecto inmobiliarios, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciarias y comité del Fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. de la misma forma, deberá efectuarse la restitución mediante recurso dinerarios a favor del Constituyente uno 49.367 metros cuadrados del inmueble conforme lo determinar el numeral ocho, dieciséis (8.16) del presente contrato.
- Previo informe del Fiscalizador y aprobación del comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el Fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) acta (s) de integra recepción provisional y el (las) acta(s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.
 - Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que sumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. la celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitente Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. en dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frete al Fideicomiso, los Promitentes Compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso, por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del código civil.
 - Restituir al Constituyente uno, mediante recurso dinerario, 49,367 metros cuadrados, cuyo valor por metro cuadrado asciende la cantidad de treinta dólares únicos de América (US\$30), una vez decretado el punto de equilibrio mediante una alícuota que establecerá el comité de Fideicomiso y que se restituirá en el momento en que se

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

realice la compraventa de cada lote; siempre y cuando el flujo lo haya contemplado y la diferencia, esto es respecto a los 33.333 metros cuadrados, serán restituidos mediante recurso dinerario al finalizar el proyecto inmobiliario previo el reparto de cualquier utilidad a los beneficiarios del Fideicomiso Mercantil.

- Restituir o transferir a título de Fideicomiso Mercantil, a favor de los Constituyente y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que estos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados o dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto, así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto; siempre y cuando:
 - i) Se hayan obtenido o inscrito las autorizaciones publicas necesarios para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto.
 - ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y iii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso. si los resultados del proyecto no fueran favorables o positivos, las perdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no solo los aportes efectivamente realizados por los Constituyentes, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la Fiduciarias pasivos , honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizados antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el comité del Fideicomiso, siempre y cuando; existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciarias y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarios y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores o terceros. esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de que los pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

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

- iii) conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.
- Previa aprobación del comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por esta; contraer créditos, que serán destinadas al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité del Fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Realizar el fraccionamiento del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo instruido por el comité del Fideicomiso.
- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del Fideicomiso, la Fiduciarias podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como Fideicomisos Mercantiles.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo 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 estos 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

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

(NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que 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.

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

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

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 discretionales 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 y equivalente al efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye los depósitos a la vista e inversiones en bancos, menores a 3 meses, y son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones en certificados de depósitos y otras cuentas por cobrar, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

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

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 del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores. 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 se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen previamente en el estado de situación financiera en pasivos hasta cumplir su punto de equilibrio, y en lo posterior al estado de resultados.

Otras cuentas por cobrar

Las Otras cuentas por cobrar se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, de acuerdo al documento suscrito.

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

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

efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

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 en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo histórico, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza, pero si se evalúa en lo posterior su deterioro.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor y costos financieros de acuerdo con NIC 23,

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.

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

2.8 Anticipos de clientes

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.

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.
- (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.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.11 Costos y gastos

(Continúa)

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

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se debe 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 riesgos financieros

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 e inversiones en el Banco Internacional y Pacífico, 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 y concentración

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.

El Fideicomiso evalúa constante los precios de los costos de construcción y los de venta de inmuebles, para evitar pérdidas o márgenes reducidos de ganancia.

(d) Riesgo de liquidez

(Continúa)

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

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

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 CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	22.453	56.019
Inversiones (Nota 6)	177.000	-
Cuentas por cobrar (Nota 7)	<u>152.000</u>	<u>-</u>
	<u>351.453</u>	<u>56.019</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 11) y total pasivo financiero	<u>481.835</u>	<u>90.487</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).

(Continúa)

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

- 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 Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bancos (a)	22.453	56.019
Instrumento a costo amortizado (b)	177.000	-
	<u>199.453</u>	<u>56.019</u>

- (a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco locales; y,
- (b) Corresponde a inversión en un Certificado de Deposito en el Banco del Pacifico, con vencimiento marzo del 2021 a una tasa anual del 4.95%.

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Yaglodvial S.A. (a)	152.000	-
Anticipos a proveedores (b)	9.000	70.000
Intereses por cobrar	414	-
	<u>161.414</u>	<u>70.000</u>

- (a) Corresponde al Pagaré a la Orden de la Compañía Lugovesa S.A. por US\$152.000 endosado a favor del Fideicomiso Novoparc, el mismo registrado en calidad de aporte por parte de Lugovesa S.A., una vez que el proveedor nos instruya se lo dará de baja.
- (b) Incluye principalmente: anticipo a Yaglodvial S.A. por US\$8.000 (2019: US\$70.000).

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCION

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Terreno (1)	2.470.934	2.470.934
Relleno compacto y movimiento de tierra	515.952	70.000
Honorarios profesionales	232.244	85.460
Impuestos, tasas y permiso	93.484	18.065
	<u>3.312.614</u>	<u>2.644.459</u>

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

- (1) Aportado por el Constituyente Vastencorp al momento de su Constitución, con 82.364 metros cuadrados, ubicado en el kilómetro seis y medio de la vía duran-boliche, en la lotización Fincas Vacacionales “Las Brisas”, cantón Duran, provincia del Guayas. El bien fue valorado mediante avalúo pericial

9. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por un valor de US\$35.755 las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se culmine la construcción y se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

10. DERECHOS FIDUCIARIOS

Mediante escritura pública de fecha 18 de agosto del 2020, se celebra la cesión de derechos de una promesa de compraventa que hace Scarfyng S.A. a favor del Fideicomiso por US\$159.000, como Promitente Comprador sobre el inmueble No. 5 de la manzana 14 en la Urbanización “Mallorca Village”.

11. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proveedores	481.835	90.487
Promitentes Compradores	194.696	-
(-) Porción de largo plazo, Promitentes Compradores	(194.696)	-
	<u>481.835</u>	<u>90.487</u>

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

(a) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto diferido	<u>8.528</u>	<u>8.235</u>

A continuación, un detalle de la determinación del impuesto a la renta diferido:

(Continúa)

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida tributaria del año anterior	37.433	37.433
Pérdida tributaria del año	38.765	-
	<u>76.198</u>	<u>37.433</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	16.764	8.235
Saldo activo por impuesto diferido al 01 de enero del	8.235	-
Ingresos por impuestos diferidos	<u>8.528</u>	<u>8.235</u>

A continuación, un detalle de la determinación de la conciliación tributaria:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(38.939)	(37.433)
Menos: gastos no deducibles	174	-
Pérdida sujeta a amortización	(38.765)	(37.433)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 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.

(Continúa)

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

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

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTA

<u>Composición:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Promoción y publicidad	34.550	33.921
Impuestos, tasas y permisos	7.050	3.085
Honorarios profesionales	500	427
Otros menores	174	-
	<u>42.274</u>	<u>37.433</u>

14. CONTRATOS

Compañía Lotepec S.A.

El 30 de agosto del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia de Proyecto, se pactó una cantidad mensual equivalente al 4% del valor de las ventas hasta que se apruebe el punto de equilibrio, en caso de que se extienda el plazo de obtención del punto de equilibrio, se establecerá un nuevo valor mensual en relación con el tiempo de determinación del proyecto.

Ingeniero Marcelo Muñoz Scaldaferrri

El 30 de agosto del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización, se pactó un porcentaje fijo de 2% sobre el costo total del proyecto, pagaderos de la siguiente manera: US\$1.500 más IVA de manera mensual, de ser el caso que se empiece a rellenar el terreno, antes de alcanzar el punto de equilibrio, el valor se incrementará a US\$2.000 más IVA de manera mensual; una vez se alcance el punto de equilibrio se pagará US\$5.000 más IVA hasta la entrega de recepción provisional del proyecto.

Compañía Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A.

El 30 de agosto del 2019, se firmó el contrato de construcción se pactó un porcentaje fijo de 12% sobre el costo directo de la obra más el impuesto al valor agregado, pagaderos de acuerdo con el avance de obra de acuerdo con el informe presentado.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

(Continúa)

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

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
Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Novoparc