

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY
INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

INDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- ANEXO 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley
- ANEXO 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley
- ANEXO 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas
- ANEXO 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- ANEXO 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
- ANEXO 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
- ANEXO 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

Abreviaturas utilizadas:

- US\$ - Dólar estadounidense
- Fiduciaria - Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
- Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil Icon Bay



Moore & Asociados Cía. Ltda.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 23 de junio del 2022

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Icon Bay al 31 de diciembre del 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 23 de junio del 2022, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria adjunta ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Fundamento de la opinión

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

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

Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Icon Bay y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la



Al Representante Legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 23 de junio del 2022

Junta de Política de Regulación Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración de Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, 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 de la información financiera suplementaria 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 del Fideicomiso Mercantil Icon Bay.



Al Representante Legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 23 de junio del 2022

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

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.

MOORE ECUADOR

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

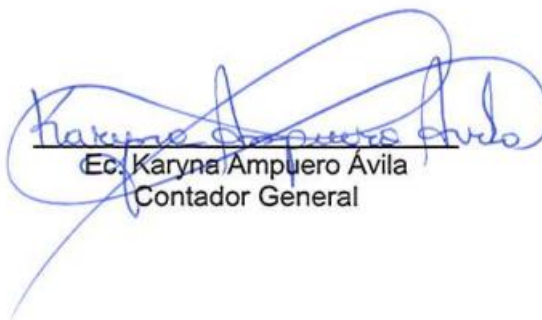
CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las principales leyes aplicables:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Icon Bay durante el año 2021, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
<ul style="list-style-type: none"> Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero). 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores). 	X		

Preparado por:



Karyna Ampuero Ávila
 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contador General

I

ANEXO 2

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

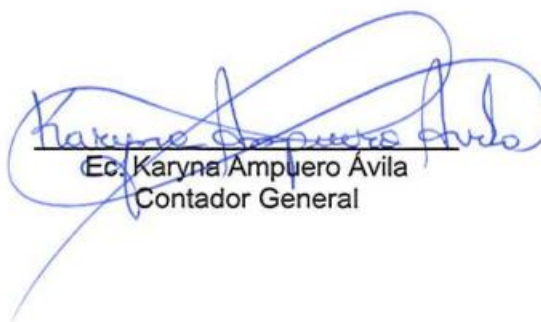
CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Icon Bay durante el año 2021 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
<ul style="list-style-type: none">Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero).	X		
<ul style="list-style-type: none">Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores).	X		

Preparado por:


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

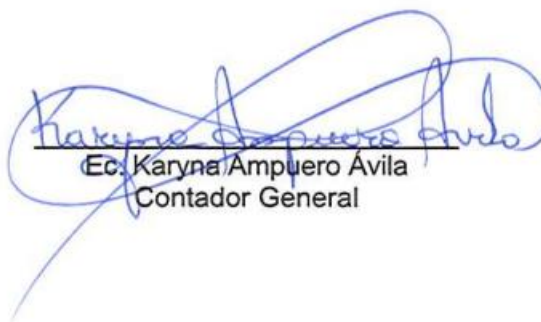
FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe, de fecha 23 de junio del 2022, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, contienen una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Karyna Ampuero Ávila
Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

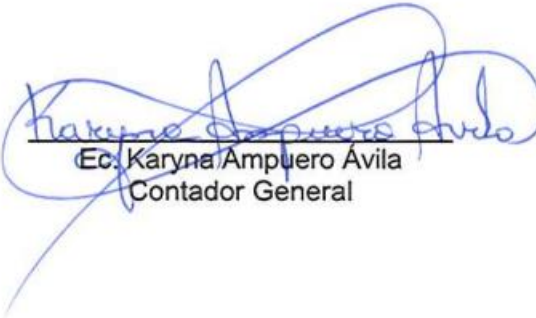
EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El Fideicomiso tiene como objeto la ejecución del proyecto en los inmuebles, con el dinero o los recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:


Karyna Ampuero Ávila
 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></p> <p>La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso:</p> <p><u>Fase I:</u> Se dará inicio a la fase I en la presente fecha hasta que se alcance o no el punto de equilibrio el fideicomiso ejecutará los siguientes actos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso. <p>Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objetivo, entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiere realizar el Fideicomiso Mercantil</p> <p>Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objetivo, así como los que se aporten por parte de los Constituyentes, aporten que comprenderán de los inmuebles donde se desarrollara el proyecto Inmobiliario. Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso</p> <ul style="list-style-type: none"> Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimiento legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. 	X		
	X		
	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, para lo cual se debería cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de la sociedad, casas de valores, bolsas de valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberán ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso. • Suscribir con los contratos de comercialización construcción, fiscalización, gerencia de proyecto, planificación arquitectónica, promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto, conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el comité del fideicomiso. • Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el comité del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto una vez que los mismo hayan sido aportados al Fideicomiso Mercantil Icon Bay. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes , a efectos de poder exigir su cumplimiento, (ii) Incluir una cláusula en la que los prominentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor 	X		
--	---	--	--

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>proveniente de la negociación, y , (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no serán registrada a aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del comercializador.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del Fideicomiso. • Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa en la etapa a la que corresponda, de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de la etapa correspondiente, los recursos entregados por prominentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondientes y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo provisto en el numeral (8.3) de esta cláusula. • Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que sean necesarios, conforme a las instrucciones que deberán impartir en comité del Fideicomiso. • Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos: El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso. 	X		X
			X
	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas, en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité de Fideicomiso.</p>			X
<p>El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.</p>			X
<p>El pago de los honorarios de la Fiduciaria.</p>	X		
<p>El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del comité del Fideicomiso.</p>			X
<p>Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas, de conformidad presupuesto que haya sido aprobado por el comité del Fideicomiso. Para la aplicación de lo referido anteriormente , se estipula expresamente que (i) Se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del fideicomiso , antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Contribuyentes y/o los recursos provenientes de los créditos (i) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir, Por lo antes señalado, se establece y</p>	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario.(iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de Construcción en caso de haberse declarado el cumplimiento de la etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todas los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para la realización de egresos referidos en el numeral (8.9.6) de esta cláusula, se deberán contar con el previo visto bueno del comité de compras, el gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponda, quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso • Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido, y están siendo debidamente utilizadas y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité 	X		X
---	---	--	---

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>del Fideicomiso para que resuelva lo conveniente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificar a través de informes presentados por el gerentes del proyector y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyector aprobados por el comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fideicomiso para que estén tomen las medidas que correspondan. • Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento: <p>En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario si aún no se ha iniciado las obras de construcción como recursos de los Constituyentes, la Fiduciaria, conforme a las instrucciones que recibía del comité del Fideicomiso, podrá (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a las respectivas etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio (ii) restituir a los promitentes compradores el dinero, transferido por estos al Fideicomiso , conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula, En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los promitentes compradores de la etapa que ya no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (iii) Transferir a los beneficiarios, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios.</p>	X		X
---	---	--	---

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario (S), que también tendrán (n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato .En caso de declararse 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.</p> <p>En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y comité del Fideicomiso, se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas , para lo cual podrá utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) actas (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes el proyecto, cuando se haya concluido con construcción. • Celebrar con los promitentes compradores que se hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad Inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzando debidamente el pago del precio pactado en los contratos de la promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos 			<p>X</p> <p>X</p>
--	--	--	-------------------

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) constructor (es) asumirán (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relaciones con el Fideicomiso, por lo 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restituir o transferir a título de Fideicomiso Mercantil, a favor de los constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que corresponda a los aportes realizados a dichos patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión y derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto, así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso , una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto, siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores en caso de resciliación de contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos Compradores, y, (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos Fiduciarios que tengan 			X
---	--	--	---

FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los contribuyentes, sino también implicar que queda asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones , transferencias y entregas de beneficios podrán sr realizados antes de que se cumplan las referencias condiciones, si así lo decide el , comité del Fideicomiso, siempre y cuando existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gatos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución , administración , cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores o tercero. Esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas, y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.</p> <p>Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encarguen de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Previa aprobación del comité del Fideicomiso, cumpliendo con todas los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta, contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del Fideicomiso, así como constituir gravámenes, servidumbre u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité y las instrucciones que 			X
--	--	--	---

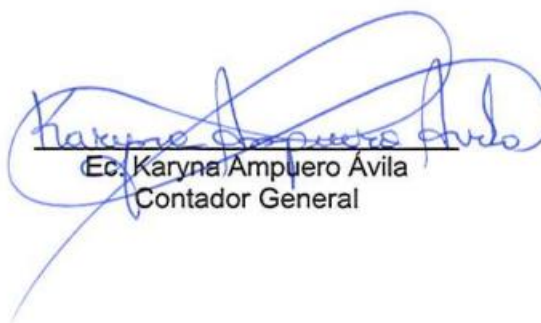
FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<p>sean dictadas por el comité del Fideicomiso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 objetivo e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento. • Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo instruido por el comité del Fideicomiso. • Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá construir tantos negocios Fiduciaros fueren requeridos, sean estos encargos Fiduciaros como Fideicomiso Mercantiles. 	X		X	X
---	---	--	---	---

Preparado por:



Karyna Ampuero Ávila
Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

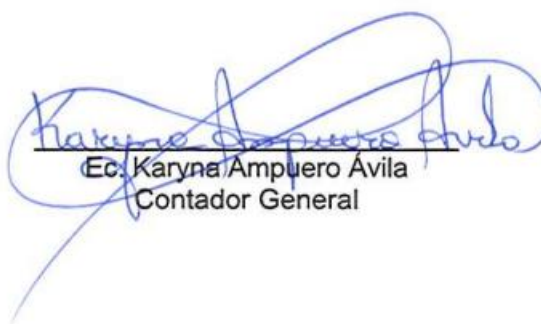
FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

**OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL
PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe, de fecha 23 de junio del 2022, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:



Karyna Ampuero Ávila
Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

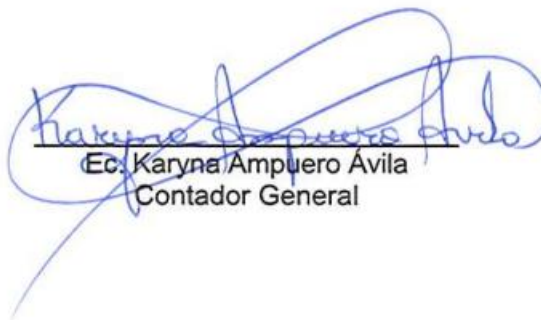
FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2021.

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General