

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Blue Bay II
Fiduciaria	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.



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, 22 de junio del 2022

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II al 31 de diciembre del 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión

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

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

Párrafos de énfasis

En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
 Guayaquil, 22 de junio del 2022

estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2021. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

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

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

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

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 22 de junio del 2022

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

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

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

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

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 22 de junio del 2022

capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

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

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	Referencia <u>a Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	197,471	1,309,639
Cuentas por cobrar	7	1,803,520	1,492,879
Impuestos por recuperar	13	-	306
Total de activos corrientes		<u>2,000,991</u>	<u>2,802,824</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	11,175,257	5,441,325
Inventario disponibles para la venta	9	1,756,582	4,222,231
Activos por impuestos diferidos	13	611,610	612,658
Total de activos no corrientes		<u>13,543,449</u>	<u>10,276,214</u>
Total de activos		<u>15,544,440</u>	<u>13,079,038</u>
 <u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	124,305	11,021
Impuestos por pagar	13	3,144	1,008
Total de pasivos corrientes		<u>127,449</u>	<u>12,029</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	11	3,000,000	1,000,000
Pasivos del contrato	12	5,382,850	4,931,242
Total de pasivos		<u>8,510,299</u>	<u>5,943,271</u>
Patrimonio	14	7,034,141	7,135,767
Total de pasivos y patrimonio		<u>15,544,440</u>	<u>13,079,038</u>

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karlyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos			
Venta de bienes inmuebles	15	2,715,288	2,375,973
Costo de ventas		<u>(2,563,827)</u>	<u>(2,157,065)</u>
Utilidad bruta		151,461	218,908
Gastos administrativos y de ventas	16	(197,710)	(191,833)
Otros ingresos, netos		<u>89,660</u>	<u>13,191</u>
Utilidad (Pérdida) operacional		43,411	40,266
Gastos financieros		<u>(140,845)</u>	<u>(34,941)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta		(97,434)	5,325
Impuesto a la renta	13	(3,144)	(1,008)
Impuesto a la renta diferido	13	<u>(1,048)</u>	<u>(1,024,196)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(101,626)</u>	<u>(1,019,879)</u>

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

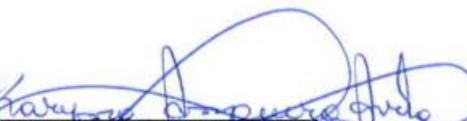
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	16.008.690	(7.907.542)	8.101.148
Otros ajustes	-	54.498	54.498
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(1.019.879)	(1.019.879)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	16.008.690	(8.872.923)	7.135.767
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(101.626)	(101.626)
Saldos al 31 de diciembre del 2021	16.008.690	(8.974.549)	7.034.141

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2021	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		2,945,915	4,192,926
Pagos a proveedores y otros		(6,037,175)	(4,839,896)
Pago de impuestos		(20,908)	-
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(3,112,168)</u>	<u>(646,970)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		<u>2,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
Flujo de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>2,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,112,168)	353,030
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,309,639	956,609
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>197,471</u>	<u>1,309,639</u>

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

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

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

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

1.2 Situación financiera del país y efectos del SARS-CoV-2

La pandemia del SARS-CoV-2 continuó causando impactos negativos en las economías y negocios a nivel mundial y en diversas actividades y sectores del país durante el año 2021. Por su parte, el Gobierno Ecuatoriano con la finalidad de enfrentar estas situaciones en el corto plazo, dictaminó ciertas acciones para la recuperación y dinamización de la economía, las cuales incluyeron, entre otras: i) un amplio plan de vacunación a nivel nacional a fin de controlar la propagación del virus y retomar varias actividades presenciales, considerando la actualidad de las nuevas variantes; ii) iniciar procesos de renegociación de ciertos tramos de la deuda externa a plazos y tasas más convenientes; iii) suscribir nuevos acuerdos de préstamo con organismos multilaterales de crédito; e, iv) impulsar nuevas reformas tributarias, laborales y de seguridad e inversión para restaurar la estabilidad macroeconómica.

De esta manera la economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el 2021, logrando un crecimiento cercano al 4%, de acuerdo a datos publicados por el Banco Central del Ecuador, y una disminución en el déficit fiscal reflejado en la mayor recaudación de impuestos, el incremento de los precios del petróleo y la austeridad en el gasto público.

Estas situaciones no representaron impactos significativos en los estados financieros y operaciones de la Compañía.

1.3 Instrucciones Fiduciarias

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

- Recibir y administrar los bienes fideicomitidos de manera prudente y diligente.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- La Fiduciaria deberá administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo y transferirlos de conformidad con las instrucciones del presente contrato.
- La Fiduciaria deberá ratificar y cumplir con el convenio de desarrollo urbanístico suscrito entre la parte constituyente y/o beneficiario y la Compañía Métrica.
- La Fiduciaria deberá suscribir las escrituras de transferencia de dominio de los solares de la urbanización Blue Bay a favor de sus respectivos compradores, una vez recibida instrucciones por escrito de parte de la Gerencia de proyectos, incluso podrá transferir los solares a otros fideicomisos o cualquier tipo de sociedades, con el objeto de continuar con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, de manera especial los solares destinados para la construcción, promoción y venta de los edificios. Para tal efecto, Métrica se encargará directamente de gestionar el cobro de todos los valores adeudados por los compradores.
- La Fiduciaria a su vez, por instrucciones de la Promotora, podrá suscribir conjuntamente con una o varias instituciones del Sistema Financieros escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas o constituir un Fideicomiso en garantía respecto los solares o inmuebles pertenecientes a este patrimonio autónomo.
- La Fiduciaria deberá tener un registro de todos los valores pagados y entregados a la parte Constituyente-Beneficiaria de las transacciones efectuadas por Métrica, quien se compromete a proporcionar a la Fiduciaria, un informe o listado actualizado de todos los valores cobrados y entregados a la Constituyente.
- Cobrar mensualmente del Patrimonio Autónomo que administre, si hubiera los fondos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria, en caso de que la parte Constituyente y/o parte Beneficiaria no lo pague oportunamente.
- Representar al Fideicomiso jurídicamente.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generen con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender el patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o la parte constituyente y/o parte beneficiaria se los proporcionare, caso contrario, la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinados en este apartado. Así mismo, la Fiduciaria podrá solicitar a Métrica el pago de los impuestos y demás cargos establecidos en el presente apartado.
- Podrá enajenar los bienes que conforman el patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones que le imparta, por escrito, la Promotora.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil propietario de los bienes transferidos o que se transfirieran a título de fideicomiso mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.
- Podrá adquirir, cuando así se lo instruya por escrito la parte beneficiaria o la promotora, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda plenamente autorizada para suscribir los respectivos contratos y/o participar en subastas o remates.
- Administrar los bienes o activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparte la parte Constituyente – Beneficiaria o la Gerencia de Proyecto. Está facultada la Fiduciaria para realizar gestiones de tenencia, custodia, enajenación y transferencia a cualquier título, de los beneficios del fideicomiso mercantil, en los términos señalados en el contrato.
- La parte Constituyente, instruye a la Fiduciaria, registrar contablemente los bienes al valor de la propiedad resultante del avalúo que se agrega como habilitante.
- La parte Constituyente se reserva el derecho de impartir otras instrucciones a la Fiduciaria, siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato, sin necesidad de modificar el mismo. En general realizar todos los actos y contrato de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Todos los gastos, honorarios y demás egresos en los que deba incurrir la Fiduciaria para el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato, serán de cuenta y cargo del patrimonio autónomo, quedando la Fiduciaria expresamente autorizada a contratar a terceros para el cumplimiento de estas instrucciones, en caso de creerlo necesario. En caso de que el patrimonio autónomo no cuente con los valores necesarios, la beneficiaria o su sucesora en derecho asumirá, todos los gastos, honorarios y demás egresos. La Fiduciaria será responsable por el manejo de los recursos recibidos desde el momento de su recepción, mas no desde la fecha de vigencia del Fideicomiso. Así mismo, la Fiduciaria será responsable por los recursos recibidos en este Fideicomiso y no responderá de aquellos valores que hayan sido entregados por los promitentes compradores a los constituyentes a las promotora con anterioridad a la constitución de este Fideicomiso, por otra parte, la Fiduciaria no será responsable por la ejecución de las instrucciones del presente contrato o de las que impartiere la Promotora, en caso de que no se cuente con los recursos necesarios para su realización o ejecución por parte de la Fiduciaria o de terceros que se requiera contratar. Sin perjuicio de las designaciones o contrataciones realizadas según lo estipulado en este contrato o por instrucciones de la Promotora, de los Beneficiarios o de cualquier otro autorizado para ello; si los organismos o personas antes referidas, no toman las decisiones necesarias para

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

obtener el cumplimiento de las obligaciones de las contratistas del Fideicomiso, la Fiduciaria actuando a nombre y representación del Fideicomiso Mercantil y sin requerir de autorización adicional alguna podrá decidir la terminación de los contratos, la ejecución de la garantías, la designación de los reemplazantes y los términos de los nuevos contratos; a efectos de velar por el cumplimiento de la finalidad del presente Fideicomiso Mercantil.

Durante los años 2021 y 2020, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de junio del 2022 de la Administración del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2021 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y 2020 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Fiduciaria no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato comprenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
IFRS 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
IFRS 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

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

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

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

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Fideicomiso posee activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Activo financiero a costo amortizado

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

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

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

- (i) Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Obligaciones Financieras: Los préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo el rubro costos financieros.

2.5.3 Deterioro de los activos financieros

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

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventario en construcción

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

2.7 Inventarios disponibles para la venta

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

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Pasivo de contratos

Los pasivos de contrato constituye la obligación del Fideicomiso a transferir las unidades habitacionales a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipo de clientes).

- (i) Anticipo de promitentes compradores: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa del impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas, y sea probables a la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, por concepto de pérdidas tributarias.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente.

2.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

(i) Venta de unidades inmobiliarias

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

(ii) Ingresos por desistimiento

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

2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) Riesgos de mercado

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

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

(ii) Riesgo de precio y de concentración

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(ii) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales.

Efectivo en bancos

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

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-

(jj) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes al efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

La única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2016 al 2019 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos financieros medidos al costo:		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	197,471	1,309,639
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar (Nota 7)	1,803,520	1,492,879
Total activos financieros	<u><u>2,000,991</u></u>	<u><u>2,802,518</u></u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar (Nota 10)	124,305	11,021
Obligaciones financieras (Nota 11)	3,000,000	1,000,000
Total pasivos financieros	<u><u>3,124,305</u></u>	<u><u>1,011,021</u></u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, no existen elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bancos (1)	197,471	708,007
Inversiones menores a 3 meses (2)	-	601,632
	<u>197,471</u>	<u>1,309,639</u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco Bolivariano C.A. y Banco Pichincha C.A.

(2) Corresponde a certificado de depósito a plazo en el Banco Internacional S.A., con un plazo de vencimiento al 11 de enero de 2021, a una tasa de interés anual de 5% a 32 días plazo.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Clientes (1)	1,800,686	1,492,049
Otros	2,834	830
	<u>1,803,520</u>	<u>1,492,879</u>

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

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Blue Bay 2 (1)	9,630,701	4,473,766
Costo financiero	438,824	485,904
Generales	938,106	386,876
Municipales	137,731	70,173
Areas comunales	29,895	24,606
	<u>11,175,257</u>	<u>5,441,325</u>

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

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	5,441,325	3,034,153
Más: Construcción en curso	<u>5,733,932</u>	<u>2,407,172</u>
	<u>11,175,257</u>	<u>5,441,325</u>

9. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Solares (a)	980,388	3,107,166
Edificio Blue Bay 1 (b)	734,283	734,283
Edificio Blue Bay 4 (c)	41,911	41,911
Edificio Blue Bay 3 (d)	-	338,871
	<u>1,756,582</u>	<u>4,222,231</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 corresponden a 14 y 20 solares respectivamente, que se encuentran disponibles para la venta en la Urbanización Blue Bay, en la Isla Mocolí, en la Parroquia La Puntilla del Cantón Samborondón de la provincia del Guayas que serán comercializados.
- (b) Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 corresponde a 4 parqueos por US\$47.681, 2 departamentos por US\$678.655 y 2 bodegas por US\$7.947, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocolí.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (c) Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 corresponde a 3 parqueos por US\$41.911 que se encuentran pendientes de venta en la Urbanización Blue Bay, ubicados en la Isla Mocolí.
- (d) Corresponde a 2 parqueos por US\$23.841, 1 departamento por US\$ 311.057, y 1 bodega por US\$3.973, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocolí.

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	4,222,231	6,032,922
Menos: Costo de venta de inmuebles	<u>(2,465,649)</u>	<u>(1,810,691)</u>
	<u>1,756,582</u>	<u>4,222,231</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Contribucion Temporal sobre el Patrimonio	114,172	-
Otros	10,133	11,021
	<u>124,305</u>	<u>11,021</u>

Al 31 de diciembre del 2021, corresponde a la provisión de la contribución Temporal Patrimonial sobre el patrimonio del año 2020 que se cancela en los años 2022 y 2023

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>3,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

Corresponde a tres préstamos de US\$1.000.000, con una tasa de interés anual del 8,65% con vencimiento en agosto y diciembre del 2022, respectivamente.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipos de promitentes compradores	<u>5,382,850</u>	<u>4,931,242</u>

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

13. IMPUESTO A LA RENTA**(a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2019 al 2021 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

(b) Impuesto a la renta

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta	3,144	1,008
Impuesto a la renta diferido (1)	<u>1,048</u>	<u>1,024,196</u>
	<u>4,192</u>	<u>1,025,204</u>

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

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(97,434)	5,325
Menos: Amortización de pérdida	(4,192)	(1,344)
Más: Gastos no deducibles	<u>114,202</u>	<u>50</u>
Base imponible de impuesto a la renta	12,576	4,031
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>3,144</u>	<u>1,008</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

(d) Impuesto a la renta diferido

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

	<u>Valor Neto</u> <u>Realizable</u>	<u>Pérdida</u> <u>Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2020	-	1,589,457	1,589,457
Crédito a resultados por impuestos diferidos	-	(1,024,196)	(1,024,196)
Débito a resultados acumulados por ajuste de impuesto	<u>47,397</u>	<u>-</u>	<u>47,397</u>
Al 31 de diciembre del 2020	<u>47,397</u>	<u>565,261</u>	<u>612,658</u>
Crédito a resultados por impuestos diferidos	-	(1,048)	(1,048)
Al 31 de diciembre del 2021	<u><u>47,397</u></u>	<u><u>564,213</u></u>	<u><u>611,610</u></u>

(e) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuestos por recuperar:		
Retenciones	<u>-</u>	<u>306</u>
Impuestos por pagar:		
Retenciones	<u>3,144</u>	<u>1,008</u>

(f) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(g) Reformas Tributarias

“Ley de Modernización a la Ley de Compañías”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 347 de 10 de diciembre de 2020 se publicó la mencionada Ley que incluyó la reforma de varios aspectos societarios aplicables a entidades bajo control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Reformas Laborales

“Ley Orgánica de Apoyo Humanitario”: El 22 de junio del 2020 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 229 las reformas laborales, en el contexto de la crisis del covid-19, en la cual se incluyó ciertas flexibilizaciones en el ámbito laboral hasta por dos años.

Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19 (LODESF)”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publica el referido cuerpo normativo que contiene reformas.

Adicionalmente en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 608 del 30 de diciembre del 2021, se promulga, vía Decreto Ejecutivo N°304, el “Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal (RLODESF)”

Entre las principales reformas introducidas podemos mencionar las siguientes:

i) Contribución Temporal Patrimonial para los años 2022 y 2023

Aplica una tarifa de entre el 0% y el 2% para para personas naturales que al 1 de enero de 2021, posean un patrimonio individual igual o mayor a US\$ 1.000.000; o, cuando exista sociedad conyugal, un patrimonio igual o mayor a US\$ 2.000.000. Existen condiciones especiales de esta contribución para no residentes fiscales en el Ecuador y para residentes con patrimonio en el exterior.

En cuanto a sociedades, aplica una tarifa del 0,8% sobre el exceso del patrimonio neto igual o mayor a US\$ 5.000.000, al 31 de diciembre de 2020. El pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos ni es deducible para el pago de otros impuestos.

ii) Régimen impositivo voluntario, único y temporal para la regularización de activos en el exterior

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022.

iii) Reformas en materia de Impuesto a la Renta

- En personas naturales: éstas tienen derecho a una rebaja del Impuesto al Renta causado, calculada en función de sus gastos personales. Esta rebaja tiene un límite del 10% si excede y del 20% cuando la renta bruta anual no excede el valor de 2,13 fracciones básicas desgravadas de Impuesto a la Renta (US\$ 24.090,30 para el ejercicio 2022).

Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales y las deducciones de personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100.000.

- Exoneración del pago sobre herencias a los beneficiarios dentro del primer grado de consanguinidad con el causante y cónyuges supervivientes beneficiarios.
- Se modifican las condiciones y plazos para acceder a la exención de ingresos por rendimientos generados por depósitos e inversiones de renta fija y se amplía esta exención a los rendimientos que se obtenga de fondos de inversión.
- Se excluyen del listado de ingresos exentos a los obtenidos por las entidades acreditadas por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación y los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana.
- Se establecen nuevas condiciones para la exoneración de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas. El monto de exoneración pasaría de 2 a 50 Fracciones Básicas Desgravadas (monto transferido inferior al 25% del capital suscrito). El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.
- Se permite la deducción adicional del 100% por el gasto de depreciación/amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable.
- Se elimina la deducción del 150% por incremento neto de empleo y remuneraciones de adultos mayores y emigrantes retornados mayores de 40 años.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se elimina la deducción del 100% por los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de productividad y gastos de viaje para accesos a mercados internacionales para micro, pequeñas y medianas empresas.
 - Se incrementa a 150% la deducción adicional de valores destinados a publicidad, promoción y patrocinio a favor de deportistas y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
 - Se permite la deducción adicional del 150% por los gastos por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato (sujeto a condiciones), al igual que para gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales,
 - Se permite la deducción adicional del 100% sobre los gastos relacionados con las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental.
 - Se elimina la norma reglamentaria que establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría con relacionadas.
 - Se elimina la norma reglamentaria que disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta y se elimina el registro de impuestos diferidos por este concepto.
 - Se elimina la deducción adicional de un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales, para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas.
- iv) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)
- Se modifica la exención en la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que el inmueble sea un terreno o uno destinado a vivienda y se incluye los bienes accesorios. También las realizadas por personas naturales y sociedades en la primera transferencia de dominio del respectivo inmueble, hasta 5 años después de la promulgación de la Ley
 - Se eliminan las exoneraciones de pago de impuesto a la renta de 5 y 10 años para i) Inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1); ii) Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2); iii) Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3); iv) Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4); v)

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6), vi) Administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico, exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7); vii) Los ingresos obtenidos por actividades exclusivas de investigación científica y que reinviertan al menos el 10% de sus utilidades en el país (Art. 9 # 21); viii) Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana (Art. 9n.-22); y, ix) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.

- Se elimina el incentivo por reinversión de utilidades.
 - Se establece la reducción de tres puntos porcentuales (3%) de la tarifa del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones, aplicable hasta por 15 años.
 - Se establece la reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.
 - Se establece una tarifa única del 10% como Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones provenientes de sociedades domiciliadas en territorio ecuatoriano.
 - Las personas naturales residentes en el país y las sociedades nacionales que perciban ingresos en el exterior, sujetos al Impuesto a la Renta en el país de origen, tienen derecho a utilizar dicho impuesto como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado en el Ecuador.
- v) Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo: Se eliminan los siguientes incentivos para la atracción de inversiones privadas:
- Exoneración de Impuesto a la Renta (IR) para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados;
 - Exoneración de ISD en dividendos distribuidos a beneficiarios efectivos en Ecuador para sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades en activos nuevos y productivos;
 - Exoneración de IR por inversiones en industrias básicas;
 - Se eliminan los beneficios tributarios aplicables a los proyectos de vivienda de interés social.
- vi) Reformas al Código Tributario:
- La responsabilidad del Representante Legal en el ámbito tributario, ya no es solidario, salvo en caso de dolo o culpa grave.
 - La prescripción de la acción de cobro es de 5 años en todas las obligaciones tributarias.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- La Facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria es caduca en 4 años contados desde la fecha en que ésta fue exigible.
- Se incorpora a la transacción en materia tributaria como una forma de extinguir obligaciones tributarias.

vii) Otras reformas:

- En el referido Segundo Suplemento N° 596, se publica la Resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000056 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece las reglas generales para la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de pensiones jubilares patronales, aplicables al ejercicio fiscal 2021.

Para el caso del año 2021 será deducible la pensión de jubilación patronal y desahucio, siempre que el empleador disponga de los fondos disponibles para el cumplimiento de la obligación de pago, estos rubros no generarán impuesto diferido. Este fondo deberá estar destinado exclusivamente al pago futuro de la pensión de jubilación patronal y debe haber sido constituido con anterioridad a la declaración del Impuesto a la Renta del año 2021.

Para los trabajadores de por lo menos diez años con el mismo empleador, que incumplan con lo antes señalado, la provisión no será deducible y se reconocerá un impuesto diferido, que será utilizado cuando el empleador se desprenda efectivamente de los recursos.

En los trabajadores menores a diez años con el mismo empleador, no serán deducibles, aun cumpliendo con lo antes señalado, ni causará impuesto diferido.

- El 29 de diciembre del 2021 el Servicio de Rentas Internas Resolución emite la resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000060, con el fin de establecer las normas para la aplicación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

El régimen impositivo simplificado (RISE) y el régimen impositivo para microempresas fueron derogados, tras la creación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

Los sujetos pasivos a quien aplica son: personas naturales y jurídicas, los mismos que están categorizadas así: i) emprendedores, aquellos que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 300.000; y, ii) negocios populares, aquellas personas naturales que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 20.000.

No están sujetas a este régimen las siguientes actividades: servicios de construcción y urbanización, lotización, actividades profesionales, mandatos y representaciones, transporte, actividades agropecuarias, comercializadoras de

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

combustible, relación de dependencia, rentas de capital, regímenes especiales, receptores de inversión extranjera directa y actividades en asociación pública-privada, sector de hidrocarburos, minería, petroquímica, laboratorios médicos y farmacéuticas, industrias básicas, financiero, seguros y economía popular y solidaria, tampoco estarán sujetos al Régimen quienes hayan recibido ingresos brutos superiores a US\$ 300.000 en el año anterior.

Se les aplicará la retención en la fuente del 1%, por concepto de bienes y servicios de las actividades económicas sujetas a este régimen.

- Devolución de IVA a Exportadores: Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación.

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE):

- El 22 de diciembre del 2021, mediante Decreto Ejecutivo No. 298, se dispuso la reducción progresiva del ISD en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.
- En el Segundo Suplemento N° 596 del Registro Oficial del 13 de diciembre del 2021, se publica la Resolución No. NAC-DGERCGC21-00000053 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece el valor anual de exoneración del ISD por consumos o retiros realizados desde el exterior mediante la utilización de tarjetas de crédito o de débito, para los períodos fiscales 2022, 2023 y 2024.
- Se excluye a la modalidad de streaming como parte de los servicios de televisión pagada sujeto a ICE y se elimina el “monto mínimo” para gravar a las cuotas, membresías, afiliaciones, acciones y similares cobrados en servicios prestados por clubes sociales (previamente fue a partir de US\$ 1.500 anuales).
- Se eliminan como operaciones alcanzadas con ICE, entre otros, a las siguientes:
 - i) Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales o sociedades; ii) Producción o importación de videojuegos, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico a gas; y, vehículos motorizados híbridos.

viii) Fiscalidad Internacional

Se eliminan montos máximos y otros requisitos para la aplicación automática de beneficios establecidos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscritos por el Ecuador.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, encuentra en análisis y revisión de posibles efectos significativos en sus operaciones.

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$7.034.141 (2020: US\$7.135.767) correspondiente a aportes de los Constituyentes, neto de restituciones y resultados acumulados.

15. INGRESOS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Departamentos	384,385	850,000
Costo Financiero (1)	98,178	346,374
Terrenos	<u>2,232,725</u>	<u>1,179,599</u>
	<u>2,715,288</u>	<u>2,375,973</u>

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

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto post covid sobre patrimonio	114,172	-
Honorarios y servicios prestados	40,364	138,308
Impuestos, tasas y permisos	20,207	21,484
Promoción y publicidad	18,823	20,955
Servicios básicos	-	2,582
Otros menores	4,144	8,504
	<u>197,710</u>	<u>191,833</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Adicional a lo mencionado en la nota 1.2, entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.