

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

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 Blue Bay II



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

Informe sobre la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II al 31 de diciembre del 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedad, de fecha 22 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 Blue Bay II 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 Blue Bay II 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, 22 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 Blue Bay II.



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

ANEXO 1

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

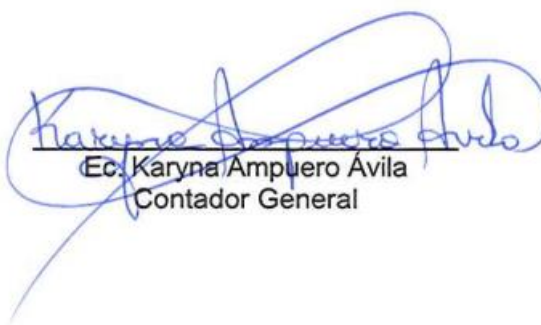
CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY

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 Blue Bay II durante el año 2021, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• 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		
• 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

ANEXO 2

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

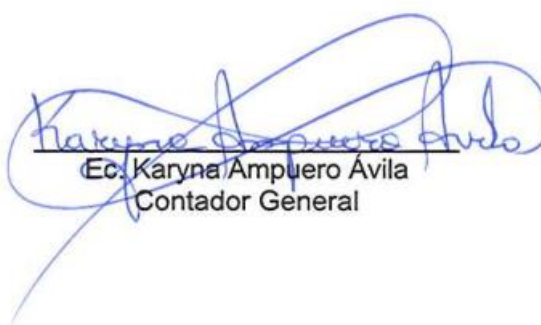
CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

A continuación se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Blue Bay II durante el año 2021 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• 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		
• 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

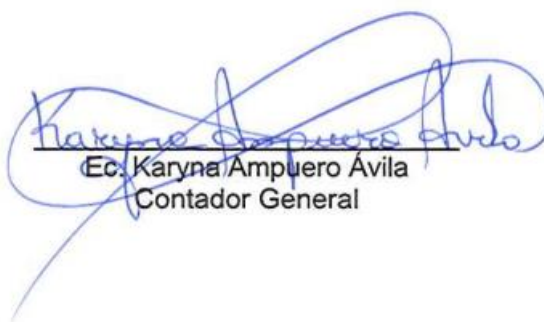
FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

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 22 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 salvedad y se presenta por separado.

Preparado por:



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

ANEXO 4

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

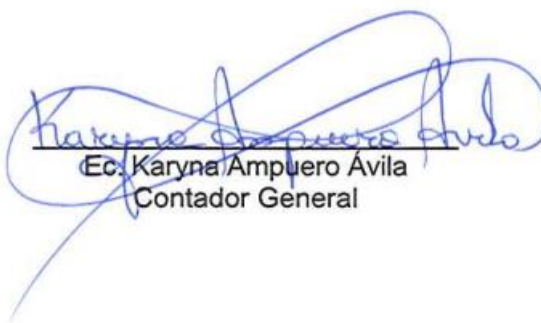
EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

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
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> 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. Adicionalmente ver Anexo 5.	X		

Preparado por:


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**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
<u>Instrucciones Fiduciarias:</u>			
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.	X		
• La Fiduciaria deberá administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo y transferirlos de conformidad con las instrucciones del presente contrato.	X		
• La Fiduciaria deberá ratificar y cumplir con el convenio de desarrollo urbanístico suscrito entre la parte constituyente y/o beneficiario y la Compañía Métrica.	X		
• 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.	X		
• La Fiduciaria a su vez, por instrucciones de la Promotora, podrá suscribir conjuntamente con una o varias instituciones del Sistema Financiero escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas o constituir un Fideicomiso en garantía respecto los solares o inmuebles	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

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.	X		
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.	X		
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.	X		
Podrá enajenar los bienes que conforman el patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones que le imparta, por escrito, la promotora.	X		
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.	X		
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,	X		

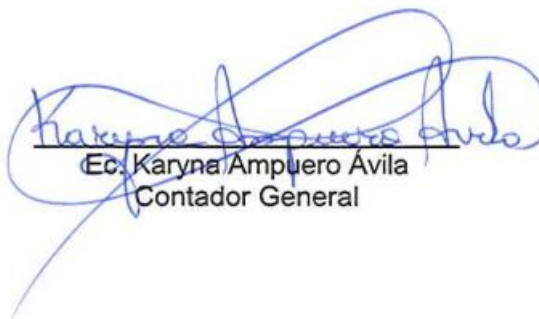
FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

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 presente contrato.	X		
La parte constituyente, instruye a la Fiduciaria, registrar contablemente los bienes al valor de la propiedad resultante del avalúo que se agrega como habilitante. Los valores determinados en el referido anexo son aceptados y conocidos por las partes contratante.	X		
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	X		

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

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 impartiére la Promotora, en caso de que no se cuente con los recursos necesarios para su realización o ejecución por parte de la Fiduciaria o de terceros que se requiera contratar. Sin perjuicio de las designaciones o contrataciones realizadas según lo estipulado en este contrato o por instrucciones de la Promotora, de los Beneficiarios o de cualquier otro autorizado para ello; si los organismos o personas antes referidas, no toman las decisiones necesarias para obtener el cumplimiento de las obligaciones de las contratistas del Fideicomiso, la Fiduciaria actuando a nombre y representación del Fideicomiso Mercantil y sin requerir de autorización adicional alguna podrá decidir la terminación de los contratos, la ejecución de la garantías, la designación de los reemplazantes y los términos de los nuevos contratos; a efectos de velar por el cumplimiento de la finalidad del presente Fideicomiso Mercantil.			
---	--	--	--

Preparado por:



Karyna Ampuero Ávila
Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

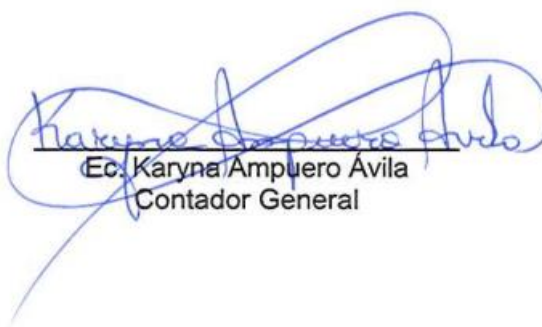
FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

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

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

El informe, de fecha 22 de junio del 2022, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021, contiene una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Preparado por:



Karyna Ampuero Ávila
Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contador General

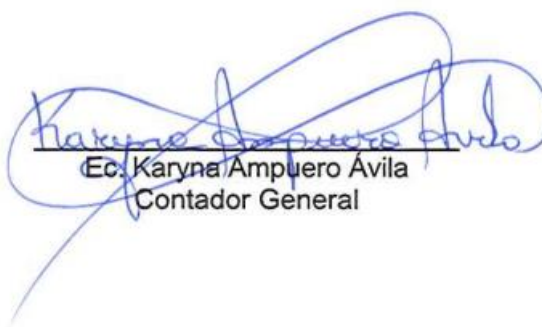
FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

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